

INQUILINOS DE CALIFORNIA

*Una guía sobre los derechos y responsabilidades
de los inquilinos y arrendadores residenciales*

Gray Davis, *Gobernador*
Estado de California

Aileen Adams, *Secretaria*
Dependencia de Servicios Estatales y del Consumidor

Kathleen Hamilton, *Directora*
Departamento de Asuntos del Consumidor





Gray Davis
Gobernador

Aileen Adams
Secretaria, Agencia de Servicios Estatales
y del Consumidor

Kathleen Hamilton
Directora, Departamento de Asuntos del
Consumidor

AVISO

Las opiniones expresadas en este folleto son las opiniones de los autores y no deben interpretarse como si representaran las opiniones o lineamientos de cualquier dependencia del Estado de California. Aunque esta publicación se diseñó para proporcionar información exacta y actual con respecto a la ley, los lectores deben comunicarse con un abogado o con otro experto para que les asesore en casos particulares, y además deben consultar las leyes pertinentes y los fallos del tribunal cuando confíen en el material citado.

INFORMACIÓN SOBRE LA PUBLICACIÓN

Inquilinos de California—Una Guía sobre los Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos y Arrendadores Residenciales la escribió la División de Servicios Legales del Departamento de Asuntos del Consumidor (*Department of Consumer Affairs' Legal Services Unit*) y la editó la Unidad de Educación y Comunicaciones del Departamento (*Department's Communications and Education Division*). La primera edición de este folleto se financió por medio de una subvención de la Fundación para la Protección del Consumidor de California (*California Consumer Protection Foundation*).

El Departamento para la Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas de California (*California Department of Fair Employment and Housing*) contribuyó en el texto sobre las leyes estatales y federales de acceso equitativo a la vivienda.

INFORMACIÓN SOBRE CÓMO PEDIR INFORMACIÓN

Esta publicación está a la disposición en la Internet (a partir de abril de 2000). Vea el sitio electrónico del Departamento de Asuntos del Consumidor en el www.dca.ca.gov.

Este folleto se puede copiar, si (1) el significado del texto copiado no se cambia ni se representa de manera errónea, (2) se da crédito al Departamento de Asuntos del Consumidor y (3) todos los ejemplares se distribuyen gratuitamente.

Para obtener información sobre cómo pedir ejemplares de este folleto, vea la página 65.

ÍNDICE DE MATERIAS

INTRODUCCIÓN	1	Derechos legales básicos del inquilino	13
CÓMO USAR ESTE FOLLETO	1	Obligación de buena fe y trato justo del arrendador y del inquilino	14
¿QUIÉN ES UN “ARRENDADOR” Y QUIÉN ES UN “INQUILINO?”	2	Servicios públicos compartidos	14
Información General sobre los Arrendadores e Inquilinos.....	2	Reglas Básicas que Gobiernan los Depósitos de Seguridad	14
Situaciones Especiales	2	Modificaciones para Adaptarse al Inquilino Incapacitado.....	15
Hoteles y moteles.....	2	La Lista del Inventario	15
Hoteles residenciales.....	3	El Seguro de Arrendatarios	15
Un solo huésped en una residencia privada ...	3	Control sobre el Alquiler.....	16
Viviendas de transición	3	EL VIVIR EN LA UNIDAD DE ALQUILER ...	16
Estacionamientos para casas móviles y para vehículos de recreo	3	El Pago del Alquiler	16
LA BÚSQUEDA DE UNA UNIDAD DE ALQUILER.....	4	¿Cuándo se vence el alquiler?	16
La Búsqueda e Inspección de una Unidad de Alquiler	4	La obtención de recibos por pagos de alquiler ...	16
La búsqueda de una unidad de alquiler	4	Recargos por pago atrasado y cuotas por cheques devueltos	17
Las agencias de listas de unidades de alquiler a las que se les paga con anticipación	4	Pagos parciales de alquiler.....	17
La inspección antes de alquilar	5	Aumentos de los Depósitos de Seguridad	17
La Solicitud de Alquiler	6	Aumentos del Alquiler	18
Las Investigaciones de Crédito	6	¿Con qué frecuencia puede aumentarse el alquiler?	18
La Cuota sobre la Selección de Solicitudes	7	Notificación del arrendador sobre un aumento de alquiler	18
Los Depósitos para Retener (una unidad).....	7	Ejemplo de un aumento de alquiler	18
La Discriminación Ilegal	8	¿Cuándo Puede Entrar el Arrendador a la Unidad de Alquiler?	19
¿Qué es la discriminación ilegal?	8	Subarrendamientos y Cesiones	19
Excepciones limitadas para habitaciones sencillas y compañeros de vivienda	8	Subarrendamientos	19
Ejemplos de discriminación ilegal	9	Cesiones	20
La solución de problemas de discriminación en la vivienda	9	CÓMO TRATAR LOS PROBLEMAS	20
ANTES DE CONVENIR EN ALQUILAR	10	Reparaciones y Habitabilidad	20
Convenios de Alquiler y Arrendamientos	10	La responsabilidad del arrendador con relación a reparaciones	21
Información general	10	La responsabilidad del inquilino con relación a reparaciones	21
Convenios de alquiler verbales	10	Las condiciones que hacen que una unidad de alquiler sea legalmente inhabitable	21
Convenios de alquiler por escrito	11	Las limitaciones sobre la obligación del arrendador para mantener una unidad de alquiler habitable	22
Arrendamientos	11	La responsabilidad con relación a otras clases de reparaciones	22
Medidores de Servicios Públicos Compartidos ...	12	El acuerdo del inquilino para hacer reparaciones.....	23
Traducción al Español de Convenios de Alquiler Propuestos	12	Cómo Hacer que se Hagan Reparaciones	23
CUANDO SE HAYA DECIDIDO A ALQUILAR. 12		El remedio de “reparar y deducir”	23
Qué Debe Incluir el Convenio de Alquiler o el Arrendamiento	12		
Términos claves	12		

ÍNDICE DE MATERIAS

El remedio de “abandono”	24	La comparecencia ante el tribunal	40
El remedio de “retención de alquiler”	25	Después del fallo del tribunal	41
El notificar al arrendador	27	El auto de posesión	41
El demandar por daños como remedio	27	El descartar un fallo por incumplimiento ...	41
La solución de quejas fuera del tribunal	28	Represalias, Desalojamientos y Discriminación ..	42
La Venta de la Unidad de Alquiler por parte del Arrendador	28	Represalias y desalojamientos	42
Las Conversiones a Condominios	28	Discriminación como represalia	42
EL MUDARSE	29	LA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS	43
El Dar y Recibir Notificación Adecuada	29	Hable con su Arrendador	43
La notificación del inquilino para terminar un inquilinato periódico	29	Cómo Obtener Ayuda de Terceras Partes	43
La notificación del arrendador para terminar un inquilinato periódico	29	Arbitraje y Mediación	44
El Pago Anticipado del Alquiler del Último Mes .	30	GLOSARIO	45
Los Reembolsos de los Depósitos de Seguridad .	30	SUPLEMENTO 1 - PROGRAMA DE DEPÓSITO DE ALQUILER ANTES DEL JUICIO	48
Problemas comunes y cómo evitarlos	30	Tribunales que Participan en el Programa	48
Sugerencias sobre cómo manejar las de- ducciones de los depósitos de seguridad ...	31	Quejas del Arrendador	48
El reembolso de los depósitos de seguri- dad después de que se venda el edificio	32	La Contestación del Inquilino: Formulario o Depósito y Argumento en Respuesta	48
Medidas legales para obtener los reembol- sos de los depósitos de seguridad	34	La Audiencia antes del Juicio	48
El Mudarse al Terminarse un Arrendamiento ...	34	Depósito del Inquilino	49
La Lista del Inventario	34	Excepciones al Programa	49
TERMINACIONES Y DESALOJAMIENTOS .	35	SUPLEMENTO 2 - OCUPANTES QUE NO SE NOMBRAN EN LA DEMANDA DE DESALO- JAMIENTO O EN EL AUTO DE POSESIÓN ..	49
¿Cuándo Puede un Arrendador Terminar un Inquilinato?	35	Ocupantes que no se Nombran en la Demanda de Desalojamiento	49
Notificaciones por Escrito de Terminaciones ...	35	Ocupantes que no se Nombran en el Auto de Posesión	50
Notificación de treinta días	35	SUPLEMENTO 3 - LISTA DE CIUDADES QUE CUENTAN CON CONTROL SOBRE EL ALQUILER	50
Cómo responder a una notificación de treinta días	35	SUPLEMENTO 4 - INFORMACIÓN Y RECURSOS DE ASISTENCIA PARA EL INQUILINO	51
Notificación de tres días	36	SUPLEMENTO 5 - OTROS RECURSOS	56
Cómo responder a una notificación de tres días	36	Publicaciones sobre las Leyes con Respecto a Arrendadores e Inquilinos	56
Cómo contar los tres días	37	Otras Publicaciones del Departamento de Asuntos del Consumidor	57
Entrega Adecuada de Notificaciones	37	ÍNDICE	57
El Proceso de Desalojamiento (Demanda por Retención Ilícita)	38	LISTA DEL INVENTARIO	62
Vista general del proceso de desalojamiento ..	38	CÓMO PEDIR EJEMPLARES DE ESTE FOLLETO	64
Cómo responder a una demanda por retención ilícita	39		
El desalojamiento de “ocupantes que no se nombran (en el convenio)”	40		
El programa de depósito de alquiler antes del juicio	40		

INTRODUCCIÓN

¿Qué debe hacer un inquilino si su departamento necesita reparaciones? ¿Puede un **arrendador** forzar a un **inquilino** a que se mude? ¿Con cuántos días tiene que notificarle un inquilino a un arrendador antes de mudarse? ¿Puede un arrendador aumentarle el alquiler a un inquilino? *Los Inquilinos de California—Una Guía sobre los Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos y Arrendadores Residenciales (California Tenants—A Guide to Residential Tenants' and Landlords' Rights and Responsibilities)* contesta éstas y otras preguntas.

Independientemente de si el inquilino está alquilando una habitación, un departamento, una casa o una casa para dos familias (*duplex*), la relación entre el arrendador y el inquilino la gobiernan las leyes locales, estatales y federales. Este folleto se concentra en las leyes de California que gobiernan la relación entre el arrendador y el inquilino, y recomienda medidas que tanto el arrendador como el inquilino pueden tomar para hacer que la relación sea buena. Aunque el folleto se escribe desde el punto de vista del inquilino, los arrendadores también pueden beneficiarse de su información.

Los inquilinos y los arrendadores deben hablar sobre sus expectativas y responsabilidades, antes de firmar un convenio de alquiler. Si surge un problema, el inquilino y el arrendador deben tratar de resolverlo, manteniendo una comunicación abierta y hablando sobre el mismo. El hablar honestamente del problema podría indicar a cada parte involucrada que ésta no tiene la razón por completo, y que hay lugar para un compromiso justo.

Si el problema es uno por el que el arrendador es responsable (vea las páginas 21-23), es posible que el arrendador esté dispuesto a corregir el problema o buscar una solución sin que el inquilino haga más nada. Si el problema es uno por el que el inquilino es responsable (vea la página 21), el inquilino podría convenir en corregir el problema una vez que éste entienda las preocupaciones del arrendador. Si las partes no pueden buscar una solución por su cuenta, es posible que puedan resolver el problema a través de la **mediación** o del **arbitraje** (vea la página 44). En algunas situaciones, una medida del tribunal podría proporcionar la única solución (vea las páginas 27-28, 38-43).

El Departamento de Asuntos del Consumidor (*Department of Consumer Affairs*) espera que los inquilinos y los arrendadores utilicen la información en este folleto, en primer lugar para evitar problemas y para resolver aquellos problemas que ocurran.

CÓMO USAR ESTE FOLLETO

Probablemente usted pueda encontrar la información que necesite utilizando el Índice de Materias, el Índice y el Glosario de Términos de este folleto.

ÍNDICE DE MATERIAS

El Índice de Materias (páginas iii-iv) indica que el folleto se divide en 9 secciones principales. Cada sección principal se divide en secciones más pequeñas. Por ejemplo, si usted desea obtener información sobre el convenio de alquiler, vea la sección titulada “Convenios de Alquiler y Arrendamientos”, en la sección titulada “ANTES DE CONVENIR EN ALQUILAR”.

ÍNDICE

La mayoría de los temas se mencionan en el Índice de Materias. Si usted no encuentra un tema ahí, vea en el Índice (página 56). Éste es más específico que el Índice de Materias. Por ejemplo, bajo la palabra “Limpieza” en el Índice, usted encontrará los temas “depósitos o cuotas”, “responsabilidad del inquilino”, etc.

GLOSARIO

Si usted simplemente desea saber el significado de un término, como “**desalojamiento**” o “**depósito para retener**”, vea el Glosario (en la página 45). El glosario proporciona el significado de 61 términos. Cada uno de estos términos también se imprimen en **negrilla** la primera vez que aparece en cada sección del folleto.

El Departamento de Asuntos del Consumidor espera que usted encuentre en este folleto la información que busque. Si no es así, llame o escriba a una de las fuentes de información que se indican en la sección titulada “Cómo Obtener Ayuda de Terceros” (vea la página 43) ó la sección titulada “Información y Recursos de Asistencia para el Inquilino” (vea la página 51).

¿QUIÉN ES UN “ARRENDADOR” Y QUIÉN ES UN “INQUILINO?”

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LOS ARRENDADORES E INQUILINOS

Un **arrendador** es una persona o una compañía que es propietario(a) de una unidad de alquiler. El arrendador alquila o arrienda la unidad de alquiler a otra persona, conocida como un **inquilino**, para que éste viva ahí. El inquilino adquiere el derecho exclusivo al uso y posesión de la unidad de alquiler durante el período del arrendamiento o del alquiler.

Algunas veces, al arrendador se le llama el “propietario” y al inquilino se le llama un “residente”.

Una **unidad de alquiler** es un departamento, casa, casa para dos familias, condominio o habitación que un arrendador alquila a un inquilino para que éste viva ahí. En este folleto, el término unidad de alquiler significa cualquiera de éstos. Puesto que el inquilino utiliza la unidad de alquiler para vivir ahí, se le llama una “unidad de alquiler residencial”.

Frecuentemente, un arrendador designa a un agente de alquileres o a un administrador de propiedades para que administre la propiedad de alquiler. El arrendador emplea al agente o al administrador, y éste le representa. En la mayoría de los casos, el inquilino puede tratar con el agente de alquileres o con el administrador de propiedades como si esta persona fuera el arrendador. Por ejemplo, un inquilino puede tratar directamente con el agente o con el administrador para solucionar problemas. Cuando un inquilino necesita darle al arrendador algunas de las notificaciones del inquilino que se describen en este folleto (por ejemplo, vea las páginas 27 y 29), el inquilino puede darle la notificación al agente de alquileres o al administrador de propiedades.

El nombre y dirección del administrador y de un propietario del edificio (u otra persona que esté autorizada para recibir notificaciones legales por el propietario) tienen que estar escritos en el convenio de alquiler o arrendamiento, o colocarse en un lugar visible en la unidad de alquiler o en el edificio.¹

SITUACIONES ESPECIALES

Los derechos y responsabilidades del inquilino que se tratan en este folleto solamente son pertinentes a las personas a quienes la ley define como inquilinos. Generalmente, conforme a la ley de California, los **huéspedes** y residentes de hoteles y moteles tienen los mismos derechos como inquilinos². Las situaciones en las que los huéspedes y residentes de hoteles y moteles tienen o no los derechos como inquilinos y otras situaciones especiales, se tratan en la siguiente columna.

¹ Secciones 1961, 1962, 1962.5 del Código Civil. Vea Moskowitz y las que siguen., *Prácticas de Arrendadores e Inquilinos de California, Sección 1.29 (Cal. Cont Ed. Bar, 1997).*

SITUACIONES ESPECIALES

Hoteles y moteles

Si usted es residente de un hotel o motel, usted *no* tiene los derechos de un inquilino en cualquiera de las situaciones a continuación:

1. Usted vive en un hotel, motel, club residencial u otro establecimiento para huéspedes durante 30 días o menos, y su tenencia está sujeta al impuesto estatal sobre tenencia de hoteles.
2. Usted vive en un hotel, motel, club residencial u otro establecimiento para huéspedes durante más de 30 días, pero no ha pagado la habitación y todos los cargos relacionados que se deben a más tardar el trigésimo día.
3. Usted vive en un hotel o motel al cual el administrador tiene derecho a acceso y control, y todo lo siguiente es verdadero:
 - El hotel o motel permite la tenencia durante períodos de menos de siete días.
 - Todos los servicios a continuación se proporcionan a todos los residentes:
 - una caja fuerte a prueba de fuego para el uso de los residentes;
 - un servicio telefónico central;
 - servicio de camarera, correo y de habitación; y
 - servicio de alimentos proporcionados por un establecimiento de comida que está en o enseguida de los terrenos del hotel o motel, y que se opera conjuntamente con el hotel o motel.

Si usted vive en una unidad descrita ya sea por el 1, 2 ó 3 anteriores, usted *no* es un inquilino; usted es un **huésped**. Por lo tanto, usted no tiene los mismos derechos que un inquilino.³ Por ejemplo, el propietario de un hotel puede “dejar fuera” a un huésped que no paga a tiempo sus cargos de habitación, mientras un arrendador comienza los procedimientos de desalojamiento para desalojar al inquilino que no pague.

(CONTINÚA EN LA PÁGINA 3)

² Sección 1940(a) del Código Civil.

³ Sección 1940 del Código Civil.

Hoteles residenciales

Un huésped en un **hotel residencial** adquiere los derechos legales como inquilino, si el huésped vive en el hotel residencial durante más de 30 días, y paga todos los cargos de habitación y cargos relacionados que se deban, a más tardar el trigésimo día. Un “hotel residencial” significa cualquier edificio que contenga seis o más habitaciones para huéspedes o unidades de una habitación que incluye una pequeña cocina que los huéspedes alquilan para ocuparlos o para dormir, y que son las residencias principales de estos huéspedes.⁴

El propietario de un hotel residencial no puede evitar que un huésped adquiera los derechos legales como inquilino, exigiéndole al huésped que se mude o que deje la habitación y vuelva a registrarse, antes de que el huésped haya vivido ahí más de 30 días. Esto es ilegal, si el propósito del propietario es evitar que el huésped se convierta legalmente en un inquilino.⁵ A una persona que viole esta ley podría imponérsele una sanción civil de \$500, y es posible que se le exija pagar los honorarios de abogados del huésped.

Un solo huésped en una residencia privada

Un **huésped** es una persona que vive en una habitación de una casa en donde vive el dueño. El dueño puede entrar en todas las áreas ocupadas por el huésped y tiene control general de la casa.⁶ La mayoría de los huéspedes tienen los mismos derechos que los inquilinos.⁷

Sin embargo, en el caso de un *solo* huésped en una casa en donde no hay *ningún otro huésped*, el propietario puede desalojar al huésped sin usar los procedimientos formales de desalojamiento. El propietario puede darle al huésped una notificación por escrito indicando que el huésped no puede continuar usando la habitación. La duración de la notificación tiene que ser la misma cantidad de tiempo entre los pagos del alquiler (Por ejemplo, 30 días). (Vea la sección titulada “La notificación del inquilino para terminar un inquilinato periódico”, en la página 29).

⁴ Sección 1940.1(a) del Código Civil, Sección 50519(b)(1) del Código de Salud y Seguridad.

⁵ Sección 1940.1 del Código Civil.

⁶ Sección 1946.5 del Código Civil.

⁷ Sección 1940(a) del Código Civil.

Cuando el propietario le haya dado al huésped la notificación adecuada y el plazo se haya vencido, el huésped no tiene ningún derecho a permanecer en la casa del propietario, y se le puede sacar como a un intruso.⁸

Vivienda de transición

Algunos inquilinos son residentes de “viviendas de transición”. La vivienda de transición proporciona vivienda a personas anteriormente desamparadas durante períodos de 30 días a 24 meses. Hay reglas especiales que rigen la conducta de los residentes en estas viviendas y el desalojamiento de residentes de viviendas de transición.⁹

Estacionamientos para casas movibles y para vehículos de recreo

Las reglas especiales en la Ley sobre la Residencia en Casas Movibles¹⁰ o la Ley de Tenencia en Estacionamientos para Vehículos de Recreo,¹¹ y no las reglas que se tratan en este folleto, rigen la mayoría de las relaciones entre arrendadores e inquilinos en los estacionamientos para casas movibles y en los estacionamientos para vehículos de recreo.

Sin embargo, los procedimientos normales de desalojamiento (vea las páginas 35-42) tienen que utilizarse para desalojar a ciertos residentes de casas movibles. Específicamente, una persona que arrienda una casa movable del propietario de la misma (quien ha arrendado el lugar para la casa movable directamente de la administración del estacionamiento para casas movibles) está sujeta a los procedimientos de desalojamiento descritos en este folleto, y no a las estipulaciones de desalojamiento en la Ley sobre la Residencia en Casas Movibles. Lo mismo es cierto para una persona que arrienda tanto la casa movable como el lugar para la casa movable de la administración del estacionamiento para casas movibles.¹²

⁸ Sección 1946.5 del Código Civil, Sección 602.3 del Código Penal.

⁹ Secciones 50580-50591 del Código de Salud y Seguridad.

¹⁰ Secciones 798-799.7 del Código Civil.

¹¹ Secciones 799.20-799.79 del Código Civil.

¹² Párrafos 11:27-11:28, Arrendadores e Inquilinos, Guía sobre las Prácticas de California (Rutter Group 1996).

LA BÚSQUEDA DE UNA UNIDAD DE ALQUILER

LA BÚSQUEDA E INSPECCIÓN DE UNA UNIDAD DE ALQUILER

La búsqueda de una unidad de alquiler

Cuando esté buscando una unidad de alquiler, las cosas más importantes en las que tiene que pensar son:

- El límite de dinero que puede pagar por el alquiler y los servicios públicos mensuales.
- El límite de dinero que puede pagar por todos los depósitos que posiblemente se requieran (por ejemplo, depósitos de seguridad y para retener la unidad).
- La ubicación que desea.

Además, usted también debe considerar lo siguiente detenidamente:

- La clase de unidad de alquiler que desea (por ejemplo, un complejo de departamentos, una casa para dos familias o una casa para una sola familia), y las características que desea (como el número de recámaras y baños).
- El si desea un convenio de alquiler de mes con mes o un arrendamiento (vea las páginas 10-11).
- El acceso a las escuelas, tiendas, transporte público, establecimientos médicos, establecimientos para el cuidado de niños y otras necesidades y comodidades.
- El caracter y calidad del vecindario (por ejemplo, su seguridad y apariencia).
- La condición de la unidad de alquiler (vea la sección titulada “La inspección antes de alquilar”, en la página 5).
- Otros requisitos especiales que usted o sus familiares podrían tener (por ejemplo, el acceso para sillas de ruedas).

Usted puede obtener información sobre los lugares de alquiler de muchas fuentes. Los periódicos locales imprimen anuncios clasificados sobre las unidades de alquiler disponibles. En muchas áreas, hay publicaciones semanales o mensuales gratuitas dedicadas a anunciar unidades de alquiler. Las oficinas locales de bienes raíces y las compañías de administración de propiedades frecuentemente cuentan con listas de unidades de alquiler. Usted también puede buscar los letreros de “Se alquila” en los vecindarios en los que le gustaría vivir.

AGENCIAS DE LISTAS DE UNIDADES DE ALQUILER A LAS QUE SE LES PAGA CON ANTICIPACIÓN

Los negocios conocidos como agencias de listas de unidades de alquiler, a las que se les paga con anticipación, venden listas de unidades de alquiler que están disponibles. El Departamento de Bienes Raíces de California regula estos negocios, y éstos tienen que contar con una licencia.¹³

Si usted utiliza una agencia de listas de unidades de alquiler a la que se le paga con anticipación, ésta tiene que firmar un contrato por escrito con usted antes de que le acepte ningún dinero.¹⁴ El contrato tiene que describir los servicios que le proporcionará dicha agencia.

Antes de firmar un contrato con una agencia de listas de unidades de alquiler a la que se le paga con anticipación, o de pagar por la información con respecto a unidades de alquiler disponibles, pregúntele a la agencia si cuenta con una licencia, y si la lista de unidades de alquiler está actualizada. El contrato no puede durar más de 90 días. La ley exige a las agencias de listas de unidades de alquiler a las que se les paga con anticipación que le den un mínimo de tres unidades de alquiler actuales en un plazo de cinco días después de que firme el contrato.

Es posible que reciba un reembolso parcial o total de la cuota que pagó por la lista, si se viola la ley.¹⁵ Por ejemplo, si la lista que usted compra contiene menos de tres unidades de alquiler disponibles, usted puede exigir un reembolso total de la agencia de listas de unidades de alquiler a la que se les paga con anticipación, en un plazo de 15 días de firmar el contrato. Su demanda de un reembolso tiene que hacerse por escrito.

Además, si usted no encuentra una unidad de alquiler de la lista que compró, o si alquila de otra fuente, la agencia de listas de unidades de alquiler a la que se le paga con anticipación puede retener sólo \$25 de la cuota que usted pagó. La agencia tiene que reembolsarle el saldo, pero usted tiene que pedir el reembolso en un plazo de 10 días después de que se termine el contrato. Su solicitud de un reembolso tiene que enviarse por correo certificado o registrado. Busque la dirección en el contrato. La agencia tiene que darle el reembolso en un plazo de 10 días después de que ésta reciba su solicitud.

¹³ Sección 10167 del Código de Negocios y Profesiones.

¹⁴ Sección 10167.9(a) del Código de Negocios y Profesiones.

¹⁵ Sección 10167.10 del Código de Negocios y Profesiones.

La inspección antes de alquilar

Antes de que se decida a alquilar, inspeccione detenidamente la unidad de alquiler junto con el arrendador o el agente del arrendador. Asegúrese de que la unidad se haya mantenido bien. Use la lista de inventario (en la página 61) como una guía de inspección. Cuando inspeccione la unidad de alquiler, busque los problemas a continuación:

- Grietas o agujeros en el piso, paredes o techo.
- Señales de goteras de agua o daños a causa del agua en el piso, paredes o techo.
- Señales de mojo en el agua debido a la llave.
- Goteras en el baño o en los accesorios de la cocina.
- La falta de agua caliente.
- Iluminación inadecuada o insuficiente tomas eléctricas.
- Sistema de calefacción o aire acondicionado inadecuado.
- Ventilación inadecuada o malos olores.
- Defectos en el alambrado y en los accesorios eléctricos.
- Pisos dañados.
- Muebles dañados (si es una unidad amueblada).
- Señales de insectos, sabandijas o roedores.
- Acumulación de suciedad y desechos.
- Recipientes inadecuados de basura.
- Pintura astillada en edificios más viejos. (Algunas veces, las astillas de pintura contienen plomo, lo cual podría ocasionar envenenamiento a causa del plomo a los niños que se las comen. Si el edificio se construyó antes de 1978, posiblemente quiera leer el folleto titulado, "Proteja a su Familia del Plomo en su Hogar", el cual está a la disposición, llamando al 1-800-424-LEAD).
- Señales de materiales que contienen asbestos en los edificios más viejos, como el desprendimiento de las losas del techo, o la desintegración de la envoltura o insulación de los tubos. (Las partículas de asbestos pueden ocasionar graves problemas de salud, si éstas se inhalan).

Además, revise el exterior del edificio y cualesquier áreas comunes, como pasillos y patios. ¿Parece que el edificio está bien cuidado? ¿Están las áreas comunes limpias y bien cuidadas?

La calidad de las unidades de alquiler puede variar enormemente. Usted debe entender los puntos a favor y los puntos en contra de la unidad, y considerarlos todos, si se decide en alquilar y si el alquiler es razonable.

Pregúntele al arrendador quién será el responsable del pago de los servicios públicos (gas, electricidad, agua y recogimiento de basura). Probablemente usted será responsable de pagar algunos de éstos, y posiblemente de todos. Asegúrese de que cada mes pueda pagar la cantidad total del alquiler y los servicios públicos.

Si la unidad de alquiler es una casa o una casa para dos familias, pregúntele al arrendador quién será responsable de cuidar el patio. Si usted lo será, pregunte si el arrendador le proporcionará el equipo necesario, como por ejemplo una segadora de pasto y una manguera.

Durante esta inspección inicial de la unidad de alquiler, usted tendrá la oportunidad de ver cómo reacciona su posible arrendador a sus preocupaciones con respecto a la misma. A la vez, el arrendador sabrá cómo usted maneja los posibles problemas. Quizás no logren estar de acuerdo en cada punto o en ninguno de ellos. Sin embargo, la manera como se lleven les ayudará a ambos a decidir si usted se convertirá en inquilino.

Si encuentra problemas como los que se indicaron anteriormente, trátelos con el arrendador. Si los problemas son algunos a los que la ley exige al arrendador que los repare (vea las páginas 21-23), averigüe cuándo pretende el arrendador hacer las reparaciones. Si usted conviene en alquilar la unidad, es una buena idea indicar estas condiciones por escrito, incluyendo la fecha para la cual se completarán las reparaciones.

Si la ley no exige al arrendador hacer las reparaciones, de todas formas usted debe anotar una descripción de cualesquier problemas, si va a alquilar la unidad. Es una buena idea pedir al arrendador que firme y feche la descripción por escrito. Además, tome fotografías o un video de los problemas. Su descripción escrita firmada y las fotografías o video documentarán que los problemas ya existían cuando usted se mudó ahí, y pueden ayudarle a evitar desacuerdos más adelante sobre su responsabilidad con relación a los problemas.

Finalmente, es buena idea caminar o manejar alrededor del vecindario, durante el día y durante la noche. Pregúntele a los vecinos cuánto les gusta vivir en el área. Si la unidad de alquiler está en un complejo de departamentos, pregúntele a algunos de los inquilinos cómo se llevan con el arrendador y con los otros inquilinos. Si le preocupa la seguridad, pregúntele a los vecinos y a los inquilinos si ha habido algún problema, y si ellos creen que el área es segura.

LA SOLICITUD DE ALQUILER

Antes de alquilarle a usted, la mayoría de los arrendadores le pedirán que llene un **formulario de solicitud de alquiler**. Una solicitud de alquiler es diferente de un **convenio de alquiler** (vea la página 10). La solicitud de alquiler es igual que una solicitud de empleo o de crédito. El arrendador la utilizará para decidir si alquilarle o no a usted.

Una solicitud de alquiler normalmente pide la información a continuación:

- Los nombres, direcciones y números de teléfono de sus empleadores actuales y antiguos.
- Los nombres, direcciones y números de teléfono de sus arrendadores actuales y antiguos.
- Los nombres, direcciones y números de teléfono de personas que usted quiera usar como referencias.
- Su número del seguro social.
- Su número de licencia de conducir.
- Sus números de cuentas bancarias.
- Sus números de cuentas de crédito para usarlas como referencias de crédito.

Además, la solicitud podría contener una autorización para que el arrendador obtenga una copia de su **informe de crédito**, el cual indicará al arrendador cómo usted ha manejado sus obligaciones financieras en el pasado.

Es posible que el arrendador le pregunte qué clase de empleo tiene, sus ingresos mensuales y otra información que indique su capacidad de pagar el alquiler. Es ilegal que el arrendador le haga preguntas con respecto a su raza, color, origen nacional, ancestros, religión, sexo, preferencias sexuales o edad. Además, es ilegal que el arrendador le pregunte si personas menores de 18 años viven en su hogar, si está casado(a) o si tiene una incapacidad¹⁶ (vea la sección titulada “La Discriminación Ilegal”, en la página 8).

Es posible que el arrendador le pregunte el número de personas que vivirán en la unidad de alquiler. A fin de evitar el atestamiento de las unidades de alquiler, California ha adoptado los requisitos de tenencia del Código de Vivienda Uniforme,¹⁷ y la norma básica legal se estipula en la nota al pie de la página número 17. Sin

embargo, la regla práctica es ésta: un arrendador puede establecer normas razonables sobre el número de personas por pie cuadrado en una unidad de alquiler, pero el arrendador no puede utilizar la cuestión de atestamiento como pretexto para rehusarse a alquilar a inquilinos con niños, si el arrendador alquilaría al mismo número de adultos.¹⁸

INVESTIGACIONES DE CRÉDITO

El arrendador o el agente del arrendador probablemente utilizará su solicitud de alquiler para verificar sus antecedentes de crédito y sus antiguas relaciones entre arrendador e inquilino. Es posible que el arrendador obtenga su informe de crédito de una **agencia encargada de reportar los antecedentes de crédito** para que le ayude a él o ella a decidir si alquilarle a usted o no. Las agencias encargadas de reportar los antecedentes de crédito (u “oficinas de crédito”), mantienen los registros de los antecedentes de crédito de las personas, conocidos como “informes de crédito”. Los informes de crédito indican si a una persona se le ha reportado por pagar sus cuentas atrasadamente, si se le ha hecho una **demanda por retención ilícita** (vea la página 38) o si se ha declarado en bancarrota.

Otros negocios, conocidos como **servicios de selección de inquilinos**, recopilan y venden información sobre inquilinos, como el si éstos pagan su alquiler a tiempo y si se les ha hecho una demanda por retención ilícita.

El arrendador podría utilizar esta información para tomar una decisión final sobre si alquilarle o no a usted. Generalmente, los arrendadores prefieren alquilar a personas que tienen antecedentes de pagar su alquiler y otras cuentas a tiempo.

Normalmente, un arrendador no tiene que darle una razón por negarse a alquilarle. Sin embargo, si la decisión se basa parcial o completamente en información negativa de una agencia encargada de reportar los antecedentes de crédito o de un servicio de selección de inquilinos, la ley le exige al arrendador notificárselo por escrito, indicándole todo lo siguiente:

- La decisión se basó parcial o completamente sobre la información en el informe de crédito; y

¹⁶ Secciones 51-53 del Código Civil; Secciones 12900-12996 del Código Gubernamental; 42 USC Sección 3601 y las que siguen. Sin embargo, después de que usted y el arrendador hayan convenido en que usted alquilará la unidad, el arrendador podría pedirle prueba de su incapacidad, si usted pide “arreglos razonables” para su incapacidad, como el instalar llaves o manijas de puertas especiales. (Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador*, Vol. I: Derechos & Responsabilidades, página 9/18 [NOLO Press 1996]).

¹⁷ Sección 17922 del Código de Salud y Seguridad; vea la Sección 503(b) del Código de Vivienda Uniforme (cada unidad de alquiler residencial tiene que tener por lo menos una habitación que mida por lo menos 120 pies cuadrados; otras habitaciones utilizadas para vivir tienen que medir por lo menos 70 pies cuadrados; y cualquier habitación utilizada para dormir tiene que aumentar el área del piso por un mínimo de 50 pies cuadrados por cada ocupante que exceda de dos). Diferentes reglas son pertinentes en el caso de “unidades de una habitación con cocina”. (Vea la Sección 503(b) del Código de Vivienda Uniforme, y la Sección 17598.1 del Código de Salud y Seguridad).

- El nombre, dirección y número de teléfono de la agencia encargada de reportar los antecedentes de crédito; y
- Una declaración de que usted tiene el derecho a obtener una copia gratuita del informe de crédito de la agencia encargada de reportar los antecedentes de crédito que lo preparó.¹⁹

Si el arrendador se niega a alquilarle a usted, en base a su informe de crédito, es buena idea el obtener una copia gratuita de su informe de crédito y corregir cualesquier **artículos de información** erróneos en el mismo.²⁰ Los artículos de información erróneos en su informe de crédito podrían ocasionar que otros arrendadores también se nieguen a alquilarle a usted.

Además, si usted sabe lo que su informe de crédito indica, usted podría explicar cualesquier problemas cuando llene la solicitud de alquiler. Por ejemplo, si usted sabe que su informe de crédito indica que nunca pagó una cuenta, usted puede proporcionar una copia del cheque negociado para indicar al arrendador que usted sí la pagó.

LA CUOTA SOBRE LA SELECCIÓN DE SOLICITUDES

Cuando usted presente una solicitud de alquiler, el arrendador podría cobrarle una cuota por la selección de solicitudes. Es posible que el arrendador le cobre hasta \$30, y que use la cuota para cubrir el costo por obtener información sobre usted, como verificar sus referencias personales y obtener un informe de crédito sobre usted.²¹

Legalmente, la cuota por la solicitud no puede ser más de los costos reales que el arrendador pague de su bolsillo, y nunca puede ser mayor de \$30. El arrendador tiene que darle un recibo que detalle los gastos de su bolsillo para obtener y tramitar la información sobre usted. El arrendador tiene que devolverle cualquier parte de la cuota que no haya usado (por ejemplo, si el arrendador no verifica sus referencias).

Si el arrendador obtiene su informe de crédito, el arrendador tiene que darle una copia del informe si usted se lo pide. Como se explicó en la sección titulada “Investigaciones de Crédito”, es una buena idea obtener una copia de su informe de crédito del arrendador, para que usted sepa lo que se está reportando con respecto a usted.

Antes de pagar la cuota sobre la selección de solicitudes, haga al arrendador las siguientes preguntas con respecto a la misma:

- ¿Cuánto tiempo se llevará el arrendador para obtener una copia de su informe de crédito? ¿Cuánto tiempo se llevará el arrendador para revisar el informe de crédito y decidir si le alquila a usted?
- ¿Es la cuota reembolsable si la verificación de crédito se toma mucho tiempo, y usted se ve forzado a alquilar otro lugar?
- Si usted ya tiene una copia actual de su informe de crédito, ¿lo aceptará el arrendador, y le reducirá la cuota o no se la cobrará?

Si a usted no le gusta la política del arrendador con relación a las cuotas sobre la selección de solicitudes, quizás desee buscar otra unidad de alquiler. Si usted decide pagar la cuota sobre la selección de solicitudes, cualquier convenio con respecto a un reembolso se debe hacer por escrito.

LOS DEPÓSITOS PARA RETENER (UNA UNIDAD)

Algunas veces, el inquilino y el arrendador convienen en que el inquilino alquilará la unidad, pero el inquilino no puede mudarse inmediatamente. En esta situación, el arrendador podría pedirle al inquilino un **depósito para retener** (la unidad). Un depósito para retener es un depósito para apartar la unidad de alquiler durante un período especificado de tiempo, hasta que el inquilino pague el primer mes de alquiler y cualquier depósito de seguridad. Durante este período, el arrendador conviene en no alquilarle la unidad a nadie más. Si el inquilino cambia de opinión sobre mudarse ahí, el arrendador podría retener por lo menos alguna parte del depósito para retener.

Haga las siguientes preguntas antes de pagar un depósito para retener:

- ¿Se aplicará el depósito al primer mes de alquiler? Si es así, pida al arrendador un recibo del depósito indicándolo. El aplicar el depósito al primer mes de alquiler es una práctica común.
- ¿Es reembolsable alguna parte del depósito para retener, si usted cambia de opinión con respecto a alquilar? Como regla general, si usted cambia de opinión, el arrendador puede retener parte—y quizás todo—su depósito para retener. La cantidad que el arrendador puede retener depende de los costos en los que el arrendador incurra a causa de que usted cambie de opinión—por ejemplo, los costos de publicidad adicional y la pérdida de alquiler.

¹⁸ Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador*, Vol. I: Derechos & Responsabilidades, página 9/22 (NOLO Press 1996).

¹⁹ Secciones 1785.1-1785.35 y Sección 1785.20(a) del Código Civil, de las Agencias Encargadas de Reportar los Antecedentes de Crédito del Consumidor; Secciones 1786-1786.56 del Código Civil, de la Ley de Agencias Investigativas de Informes sobre el Consumidor. A fin de recibir una copia gratuita de su informe de crédito, tiene que pedirlo en un plazo de 60 días después de recibir el aviso del rechazo.

²⁰ Sección 1785.16 del Código Civil.

²¹ Sección 1950.6 del Código Civil.

Es posible que usted también pierda su depósito aun si la razón por la cual no puede alquilar no es culpa suya—por ejemplo, si usted pierde su empleo y no le es posible pagar el alquiler de la unidad.

Si usted y el arrendador convienen en que todo o parte del depósito se le reembolsará en caso de que usted cambie de opinión o que no pueda mudarse, asegúrese de que el recibo por escrito indique claramente su convenio.

Un depósito para retener simplemente garantiza que el arrendador no alquilará la unidad a otra persona por un período de tiempo específico. El depósito para retener no le da al inquilino el derecho a mudarse a la unidad de alquiler. El inquilino tiene que pagar primero el primer mes de alquiler y todos los otros depósitos requeridos en el plazo de retención. De otra manera, el arrendador puede alquilarle la unidad a otra persona y retener todo o parte del depósito para retener.

Supongamos que el arrendador le alquila a alguien más durante el período por el cual usted había pagado un depósito para retener, y usted aún está dispuesto y en condiciones de mudarse. El arrendador debe, por lo menos, devolverle todo el depósito para retener. Posiblemente usted también quiera hablar con un abogado, organización de asistencia legal, programa de inquilinos y arrendadores o clínicas de asuntos sobre la vivienda con respecto a si el arrendador podría ser responsable por otros costos en los que usted podría incurrir debido a la pérdida de la unidad de alquiler.

Si usted le da al arrendador un depósito para retener cuando presenta la solicitud de alquiler, pero el arrendador no le acepta como inquilino, el arrendador tiene que devolverle el depósito total para retener.

LA DISCRIMINACIÓN ILEGAL

¿Qué es la discriminación ilegal?

El diccionario define “discriminación” como una diferencia en favor o tratamiento que no se basa en el mérito individual. Es ilegal que un arrendador se niegue a alquilarle a un inquilino, o que se involucre en cualquier clase de **discriminación** en base a las características del grupo que la ley especifica (como la raza o religión), que no están relacionadas muy de cerca a las necesidades comerciales del arrendador.²²

En conformidad con la ley de California, es ilegal que un arrendador, agente administrativo, corredor de bienes raíces o vendedor discrimine a una persona a causa de la raza, color, religión, sexo, estado civil, origen nacional, ancestros, situación familiar o incapacidad de la persona.²³ La ley de California también prohíbe la discriminación a causa de la incapacidad mental o física de una persona, o debido a las características personales, como por ejemplo la apariencia física o la preferencia sexual de una persona, que no estén relacionadas con las responsabilidades de un inquilino.²⁴

Es ilegal que los arrendadores discriminen a familias con niños. Sin embargo, las viviendas para personas de edad avanzada podrían excluir a familias con niños. “Las viviendas para personas de edad avanzada” incluyen viviendas en las que todos los ocupantes tienen 62 años o más,²⁵ o, en las grandes áreas metropolitanas, un complejo de 70 ó más unidades para las personas de 55 años de edad o mayores.²⁶

Excepciones limitadas para habitaciones sencillas y compañeros de vivienda

Si el propietario de una casa para una sola familia, que ocupa el propietario, alquila una habitación sencilla en la casa a un huésped o pensionista, y no hay otros huéspedes o pensionistas viviendo en el hogar, el propietario no está sujeto a las restricciones indicadas bajo la sección titulada “Ejemplos de discriminación ilegal”, en la página 9. Sin embargo, el propietario no puede hacer ninguna declaración verbal o por escrito, ni utilizar notificaciones ni anuncios que indiquen cualquier preferencia, limitación o discriminación basada en la raza, color, religión, sexo, estado civil, origen nacional, ancestros, situación familiar o incapacidad.²⁷

Una persona que viva en una vivienda para una sola familia que se anuncie para conseguir un compañero de vivienda podría expresar una preferencia con base al sexo, si el compañero de vivienda compartirá las áreas (como la cocina, sala o baño).²⁸

²² Por ejemplo, el arrendador podría exigir de manera adecuada que un presunto inquilino tenga antecedentes de crédito aceptables y que pueda pagar el depósito de seguridad, y tener referencias de crédito verificables y buenos antecedentes del pago de alquiler a tiempo. (Vea Moskowitz y Warner; Derechos de los Inquilinos, página 5/4 [NOLO Press 1996]).

²³ Secciones 12927(e), 12955 del Código Gubernamental. Vea la Ley para la Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas, Sección 12900 y las que siguen; Ley Federal para

la Protección del Acceso Equitativo a Viviendas, 42 Sección 3601 y las que siguen del Código de los Estados Unidos.

²⁴ Secciones 51, 51.2, 53 del Código Civil; Harris vs. Capital Growth Investors XIV (1991) 52 Cal.3d 1142 [278 Cal.Rptr. 614].

²⁵ Sección 3607 del Código 42 de los Estados Unidos.

²⁶ Sección 51.3 del Código Civil. “Vivienda para personas de edad avanzada” también incluye un complejo para personas de 55 años o mayores que contengan por lo menos 150 unidades

EJEMPLOS DE DISCRIMINACIÓN ILEGAL

La discriminación ilegal en la vivienda puede manifestarse de varias formas. Conforme a la Ley de California con relación al Acceso Equitativo a Viviendas y Empleos, es ilegal que un arrendador, agente administrador, corredor de bienes raíces o vendedor discrimine a cualquier persona debido a la raza, color, religión, sexo, estado civil, origen nacional, ancestros, situación familiar o incapacidad de cualquier persona, en cualquiera de las maneras a continuación:

- Negarse a vender, alquilar o arrendar.
- Negarse a negociar una venta, alquiler o arrendamiento.
- Indicar que la vivienda no está disponible para inspeccionarse, venderse o alquilarse, cuando en realidad sí lo está.
- Negar o retener de otra forma adaptaciones a la vivienda.
- Proporcionar términos, condiciones, privilegios, instalaciones o servicios inferiores de vivienda.
- Cancelar o terminar un convenio de venta o alquiler.
- Proporcionar adaptaciones segregadas o separadas de la vivienda.
- Negarse a permitir a una persona incapacitada, al propio costo de la persona incapacitada, a hacer modificaciones necesarias a una unidad de alquiler que son necesarias para permitir que la persona incapacitada “disfrute completamente de todas las instalaciones”. Como condición para hacer las modificaciones, el arrendador podría exigir a la persona incapacitada que firme un convenio para restaurar el interior de la unidad de alquiler a su condición previa, al final del inquilinato (excluyendo el uso y desgaste razonables).
- El negarse a hacer las adaptaciones razonables de las reglas, lineamientos, prácticas o servicios cuando sean necesarios para dar a una persona incapacitada “la oportunidad equitativa de usar y disfrutar de una vivienda”.²⁹

La solución de problemas de discriminación en la vivienda

Si usted es víctima de discriminación en la vivienda (por ejemplo, si un arrendador se niega a alquilarle a causa de su raza u origen nacional), usted podría tener a su alcance varias medidas correctivas legales, entre las que se incluyen:

- Compensación por los daños reales que ha sufrido.
- Admisión a la vivienda que desea o a una vivienda semejante.
- Reembolso de los gastos en los que incurrió para encontrar otra vivienda.
- Daños que sufrió y que puede probar, además de los gastos reales.
- Honorarios de abogado.

Algunas veces, un tribunal podría ordenar al arrendador tomar las medidas específicas para poner un alto a la discriminación ilegal. Por ejemplo, al arrendador se le podría ordenar anunciar vacantes en los periódicos publicados por grupos de minorías étnicas, o colocar carteles de vivienda equitativa en la oficina de alquiler de unidades.

Varios recursos están a la disposición para ayudar a resolver problemas de discriminación en la vivienda:

- **Organizaciones locales para la protección del acceso equitativo a viviendas** (frecuentemente conocidas como consejos de vivienda equitativa). Busque en las páginas blancas de su guía telefónica.
- Capítulos locales de la asociación de departamentos de California. Busque en las páginas blancas de su guía telefónica.
- Dependencias gubernamentales locales. Busque en la guía telefónica bajo el encabezado en inglés de *City* o *County Government Offices*, o llame a las oficinas de funcionarios electos locales (por ejemplo, su representante ante el consejo de la ciudad o el supervisor de su condado).
- **El Departamento para la Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas de California** (*California Department of Fair Employment and Housing*) investiga las quejas de discriminación en la vivienda (más no otras clases de problemas entre arrendadores e inquilinos). Se puede comunicar con la División Encargada del Cumplimiento de Asuntos sobre la Vivienda del departamento, llamando al 1-800-233-3212.
- **El Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos** (*U.S. Department of Housing and Urban Development -HUD*) hace cumplir la ley federal de acceso equitativo a viviendas, la cual prohíbe la discriminación con base al sexo, religión, origen nacional o étnico, situación familiar o impedimentos mentales. Para comunicarse con el HUD, busque en la guía telefónica bajo el encabezado en inglés de *United States Government Offices*.

construidas después del 1º de enero de 1996 en grandes áreas metropolitanas, por lo menos 100 de dichas unidades en las áreas metropolitanas pequeñas y por lo menos 35 de dichas unidades en áreas rurales.

²⁷ Secciones 12927(c)(2)(A), 12955(c) del Código Gubernamental.

²⁸ Secciones 12927(c)(2)(B) del Código Gubernamental.

²⁹ Secciones 12927(c)(1), 12955 del Código Gubernamental.

- **Las organizaciones de asistencia legal** proporcionan asesoramiento legal, representación y otros servicios legales gratis en casos que no son criminales a las personas en desventaja económica. Las organizaciones de asistencia legal se localizan a través del estado. Busque en las páginas amarillas de la guía telefónica, bajo el encabezado en inglés de *Attorneys*.
- **Abogados privados.** Es posible que usted pueda contratar a un abogado privado para que tome las medidas legales en contra de un arrendador que le ha discriminado. Para obtener los nombres de abogados que se especializan en casos de discriminación en la vivienda, llame a su asociación de abogados del condado o a un servicio de envío a abogados.

Si usted cree que un arrendador que se ha negado a alquilarle a usted le ha discriminado ilegalmente, tiene que actuar rápidamente. Los límites de tiempo para presentar quejas de discriminación en la vivienda son cortos. Primero, anote lo que pasó, incluyendo las fechas y nombres de las personas involucradas. Entonces, comuníquese con una de las fuentes indicadas anteriormente para que le asesoren y ayuden.

ANTES DE CONVENIR EN ALQUILAR

Antes de que se decida en alquilar una unidad de alquiler, hay varios otros puntos que considerar. Por ejemplo: ¿Compromete legalmente un convenio verbal de alquiler? ¿Cuáles son las diferencias entre un arrendamiento y un convenio de alquiler? ¿Cuáles son algunas de las ventajas y desventajas de cada uno de éstos? Éstas y otras preguntas se contestan en esta sección.

CONVENIOS DE ALQUILER Y ARRENDAMIENTOS

Información general

Antes de que usted pueda alquilar una unidad, usted y el arrendador tienen que firmar uno de dos tipos de convenios: **un convenio de alquiler periódico** o **un arrendamiento**. El convenio de alquiler periódico o el arrendamiento da al inquilino el derecho a vivir en la **unidad de alquiler**. Al derecho del inquilino a usar y posesionarse de la unidad de alquiler del arrendador se le conoce como **inquilinato**.

Un convenio de alquiler periódico indica el tiempo entre los pagos de alquiler—por ejemplo, una semana o un mes. Sin embargo, un convenio de alquiler periódico no indica el número total de semanas o meses en que el convenio estará en vigor.

Un convenio de alquiler periódico que exige un pago de alquiler cada mes es un convenio de alquiler de “mes con mes” y el inquilinato es un inquilinato de “mes con mes”.³⁰ Si el convenio de alquiler periódico requiere que el alquiler se pague una vez a la semana, es un convenio de alquiler de “semana con semana”, y el inquilinato es un inquilinato de “semana con semana”.³¹ En realidad, el convenio de alquiler se vence al final de cada período para el cual el inquilino ha pagado alquiler, y se renueva durante el próximo pago de alquiler. El inquilino puede continuar viviendo en la unidad de alquiler mientras el inquilino continúe pagando el alquiler, y mientras el arrendador no pida al inquilino que se marche.

En un convenio de alquiler periódico, el período entre los pagos de alquiler determina tres cosas:

- Con qué frecuencia tiene que pagar alquiler el inquilino;
- Cuánto tiempo de notificación tiene que dar el inquilino al arrendador, si el inquilino decide marcharse; y
- Cuánto tiempo de notificación tiene que dar el inquilino si el arrendador decide aumentar el alquiler, cambiar otros términos del convenio de alquiler o no renovar el convenio de alquiler.³²

Convenios de alquiler verbales

En un convenio de alquiler verbal, usted y el arrendador convienen verbalmente (no por escrito) en que usted alquilará la unidad de alquiler. Además, usted conviene en pagar un alquiler especificado durante un período de tiempo especificado—por ejemplo, una semana o un mes. Aunque no esté por escrito, esta clase de convenio de alquiler les compromete legalmente a usted y al arrendador. Sin embargo, si tiene un desacuerdo con su arrendador, usted no tendrá una prueba escrita de los términos de su convenio de alquiler. Por lo tanto, normalmente es mejor tener un convenio de alquiler por escrito.

Es especialmente importante tener un convenio de alquiler escrito si su inquilinato involucra circunstancias especiales, como cualquiera de las siguientes:

- Usted planea vivir en la unidad durante un largo tiempo (por ejemplo, nueve meses o un año);
- Su arrendador ha convenido en que usted tenga una mascota o muebles de agua (como una cama de agua); o
- El arrendador ha convenido en pagar cualesquier gastos (por ejemplo, servicios públicos o extracción de basura) o a proporcionar cualesquier servicios (por ejemplo, de jardinería).

³⁰ Sección 1944 del Código Civil.

³¹ Sección 1944 del Código Civil.

³² Sección 1946 del Código Civil.

Cada vez que un inquilino y un arrendador convengan en el arrendamiento de una unidad de alquiler por más de un año, *el convenio se tiene que hacer por escrito*.³³ Si dicho convenio no se hace por escrito, no se puede hacer cumplir.

Convenios de alquiler por escrito

Un convenio de alquiler por escrito es un convenio de alquiler periódico que se ha puesto por escrito. El convenio de alquiler por escrito especifica todos los términos del convenio entre usted y el arrendador —por ejemplo, indica el alquiler, el tiempo entre pagos de alquiler (el **periodo de alquiler**) y sus obligaciones y las del arrendador. Además, es posible que contenga cláusulas con relación a las mascotas, recargos por pago atrasado y duración de la notificación.

Un convenio de alquiler por escrito no indica el número total de meses o semanas en que el convenio de alquiler estará vigente. El convenio de alquiler de mes con mes es significativamente la clase más común de convenio de alquiler por escrito, aunque se pueden especificar periodos de alquiler más largos o más cortos (por ejemplo, de semana con semana).

El tiempo entre los pagos de alquiler es importante. Éste determina el tiempo de notificación anticipada que el arrendador tiene que darle antes de aumentarle el alquiler, cambiar otros términos del inquilinato o terminar legalmente el convenio de alquiler. El tiempo entre pagos de alquiler también determina cuánto tiempo de notificación anticipada tiene *usted* que darle al *arrendador* antes de mudarse de la unidad de alquiler.

Por ejemplo, bajo un convenio de alquiler de mes con mes, ambos el inquilino y el arrendador tienen que dar una notificación por escrito de por lo menos 30 días de anticipación para terminar el convenio de alquiler, y al arrendador se le exige darle al inquilino una notificación por escrito sobre cualquier aumento del alquiler con treinta días de anticipación. Un convenio de alquiler de semana con semana puede terminarse, o el alquiler puede aumentarse, por medio de una notificación por escrito con siete días de anticipación.

El período de notificación requerido no puede ser más corto del tiempo entre pagos de alquiler, *a menos que* el arrendador y el inquilino hayan convenido específicamente, por escrito, en un período más corto. Por ejemplo, el arrendador y el inquilino podrían convenir en un período de notificación de 10 días, en un convenio

de alquiler de mes con mes. El período de notificación *nunca* puede ser menos de siete días,³⁴ a menos que el arrendador tenga una razón legal para dar al inquilino una notificación de tres días de desalojamiento (vea las páginas 36-37).

Arrendamientos

Un arrendamiento indica el número total de meses en que el arrendamiento estará vigente—por ejemplo, 6 ó 12 meses. Aunque los arrendamientos verbales son legales, la mayoría de los arrendamientos se hacen por escrito. Si el arrendamiento se hace por más de un año, *se tiene que hacer por escrito*.³⁵

Es importante entender que, aunque el arrendamiento requiere que el alquiler se pague mensualmente, usted está obligado a cumplir con el arrendamiento hasta que éste se venza (por ejemplo, al final de 12 meses). Esto significa que usted tiene que pagar el alquiler y cumplir con todas sus obligaciones bajo el arrendamiento durante el período entero del mismo.³⁶

Hay algunas ventajas de tener un arrendamiento. Si usted tiene un arrendamiento, el arrendador no puede aumentarle su alquiler mientras el arrendamiento esté vigente, a menos que el arrendamiento específicamente permita los aumentos de alquiler. Además, el arrendador no puede desalojarle durante el plazo del arrendamiento, excepto por razones de daños a la propiedad o por no pagar el alquiler.

Un arrendamiento le da al inquilino la seguridad de un convenio a largo plazo a un costo fijo. Aunque el arrendamiento permite los aumentos de alquiler, el arrendamiento debe especificar un límite sobre cuánto y con cuánta frecuencia puede aumentarse el alquiler.

La desventaja de un arrendamiento es que si usted necesita mudarse, le podría ser difícil romperlo, especialmente si no se puede encontrar a otro inquilino que asuma el arrendamiento. Si se muda antes de que se termine el arrendamiento, es posible que el arrendador tenga un caso en su contra por el alquiler del resto del período del arrendamiento.

Antes de firmar un arrendamiento, posiblemente quiera hablar con un abogado, organización de asistencia legal, clínica sobre viviendas o un programa de inquilinos y arrendadores para asegurarse de que entiende todos los términos del arrendamiento, sus obligaciones y cualesquier riesgos a los que podría enfrentarse.

³³ Secciones 1091, 1624(c) del Código Civil.

³⁴ Sección 1946 del Código Civil.

³⁵ Secciones 1091, 1624(c) del Código Civil.

³⁶ Sin embargo, la obligación del inquilino de pagar alquiler depende de que el arrendador cumpla con sus obligaciones bajo la **garantía implícita de habitabilidad**. Vea la sección sobre "Reparaciones y Habitabilidad" (páginas 20-23) y la sección sobre "Cómo Hacer que se Hagan Reparaciones" (páginas 23-28).

MEDIDORES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPARTIDOS

Algunos edificios tienen un solo medidor de gas o electricidad que sirve a más de una unidad de alquiler. En otros edificios, un medidor de gas o electricidad de un inquilino también podría medir el gas o la electricidad utilizados en un área común, como por ejemplo el cuarto de lavandería o el vestíbulo. En situaciones como éstas, el arrendador tiene que revelar que los medidores de servicios públicos se comparten, *antes de* firmar el convenio de alquiler o el arrendamiento³⁷. Si usted es un inquilino, el arrendador tiene que convenir con usted sobre quién pagará los servicios públicos compartidos (vea la página 14).

TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL DEL CONVENIO DE ALQUILER PROPUESTO

Un arrendador que negocia primordialmente en español el alquiler, arrendamiento o subarrendamiento de una unidad de alquiler, tiene que dar al inquilino una traducción al español por escrito del arrendamiento o convenio de alquiler propuesto, *antes de que* el inquilino lo firme.³⁸ Esta regla aplica independientemente de si las negociaciones son verbales o por escrito. La regla no aplica si el convenio de alquiler es por un mes o menos.

El arrendador tiene que dar al inquilino la traducción al español, independientemente de si el inquilino solicita la traducción o no lo hace. Nunca es suficiente que el arrendador dé la traducción al español al inquilino *después de que* el inquilino haya firmado el convenio de alquiler.

Sin embargo, al arrendador no se le exige dar al inquilino una traducción al español del convenio de alquiler si todo lo siguiente es verdadero:

- El inquilino de habla hispana negoció el convenio de alquiler a través de su propio intérprete;
- El intérprete del inquilino puede hablar de manera fluida y leer con comprensión total *ambos* el inglés y el español;
- El intérprete no es un menor (menor de 18 años de edad); y
- El intérprete no es empleado ni está a la disposición por medio del arrendador.

Si un arrendador a quién se le exige proporcionar una traducción al español de un arrendamiento o convenio de alquiler no lo hace, el inquilino puede anular (cancelar) el convenio.³⁹

CUANDO SE HAYA DECIDIDO A ALQUILAR

Antes de firmar un convenio de alquiler o un arrendamiento, léalo detenidamente, a fin de entender todos sus términos. ¿Qué clase de términos debe incluir el convenio de alquiler o el arrendamiento? ¿Puede el convenio de alquiler o el arrendamiento limitar los derechos básicos que la ley les da a todos los inquilinos? ¿Cuánto puede el arrendador exigirle a usted que pague como un depósito de seguridad? Esta sección contesta éstas y otras preguntas.

QUÉ DEBE INCLUIR EL CONVENIO DE ALQUILER O EL ARRENDAMIENTO

La mayoría de los arrendadores utilizan formularios impresos para sus arrendamientos y convenios de alquiler. Sin embargo, los formularios impresos podrían diferenciarse entre ellos. *¡No hay un “convenio de alquiler reglamentario” ni un “arrendamiento reglamentario”!* Por lo tanto, lea detenidamente y entienda el documento entero antes de firmarlo.

El convenio de alquiler o el arrendamiento por escrito debe incluir todas las promesas que el arrendador o el agente del arrendador le ha hecho, y no debe incluir ninguna cosa que contradiga lo que el arrendador o el agente le dijo a usted. Si el arrendamiento o el convenio de alquiler se refiere a otro documento, como “los reglamentos y reglas del inquilino”, obtenga una copia y léala antes de firmar el convenio por escrito.

No se sienta apresurado para firmar. Asegúrese de entender todo en lo que ha convenido al firmar el convenio de alquiler o el arrendamiento. Si no entiende algo, pida al arrendador que se lo explique. Si aún así no lo entiende, hable sobre el convenio con un amigo o con un abogado, organización de asistencia legal, programa de inquilinos y arrendadores o clínica de asuntos sobre la vivienda.

Términos claves

El convenio de alquiler o arrendamiento por escrito debe contener términos claves como los siguientes:

- Los nombres del arrendador y del inquilino.
- La dirección de la unidad de alquiler.
- La cantidad del alquiler.
- La fecha en que se vence el alquiler, a quién y en dónde se debe pagar.

³⁷ Sección 1940.9 del Código Civil.

³⁸ Sección 1632 del Código Civil. El propósito de esta ley es asegurarse de que la persona que habla español tenga una oportunidad genuina de leer la traducción al

español del convenio propuesto que se ha negociado primordialmente en español, y para consultar con otros, antes de que el convenio se firme.

- La cantidad y el propósito del depósito de seguridad (vea la página 14).
- La cantidad de cualquier recargo por pagar atrasadamente o de la cuota por cheque devuelto.
- Si se permite tener mascotas.
- El número de personas que se permite que vivan en la unidad de alquiler.
- Si se pueden cobrar honorarios de abogado de la parte perdedora en caso de una demanda entre usted y el arrendador.
- Quién es responsable de pagar los servicios públicos (gas, electricidad, agua y basura).
- Si la unidad de alquiler es una casa, una casa para dos familias con un jardín, quién es responsable de cuidar el jardín.
- Cualesquier promesas que el arrendador haga para hacer reparaciones, incluyendo la fecha para la cual se completarán éstas.
- El nombre y dirección del administrador autorizado de la propiedad de alquiler y de un propietario (o un agente del propietario) que está autorizado para recibir notificaciones legales por el propietario. Esta información se puede colocar de manera visible en el edificio, en lugar de revelarse en el convenio de alquiler o arrendamiento.⁴⁰
- Otros asuntos como el si puede subarrendar la unidad de alquiler (vea la página 19) y las condiciones bajo las cuales el arrendador puede inspeccionar la unidad (vea la página 19).

Un convenio de alquiler o arrendamiento podría contener otros términos. Entre los ejemplos se incluyen el si usted tiene que estacionar su automóvil en un lugar específico, y si tiene que obtener permiso del arrendador antes de tener una fiesta.

Es importante que entienda todos los términos de su convenio de alquiler o arrendamiento. Si no cumple con éstos, el arrendador podría tener motivos justificados para desalojarle.

No firme un convenio de alquiler o un arrendamiento si cree que los términos no son justos. Si un término no satisface sus necesidades, intente negociar un término más adecuado (por ejemplo, un depósito de seguridad menor o un recargo por pago atrasado más bajo). Es importante que cualquier cambio en los términos conveni-

dos se incluya en el convenio de alquiler o arrendamiento que ambos, usted y el arrendador firmen. Si usted y el arrendador convienen en cambiar un término, el cambio se puede hacer escrito a mano en el convenio de alquiler o arrendamiento. Entonces, ustedes dos tienen que poner sus iniciales o firmar en el área inmediatamente después del cambio, para indicar su aprobación del cambio. O bien, el documento puede volverse a escribir a máquina con el nuevo término incluido.

Si usted no está de acuerdo con un término en el convenio de alquiler o arrendamiento, y no puede negociar un mejor término, considere detenidamente la importancia del término, y decida si desea firmar el documento o no.

Siempre obtenga una copia del convenio de alquiler o arrendamiento completo después de que usted y el arrendador lo hayan firmado. Guarde el documento en un lugar seguro.

Derechos legales básicos del inquilino

Los inquilinos siempre tienen derechos legales básicos, independientemente de lo que indique el convenio de alquiler o arrendamiento. Estos derechos incluyen todo lo siguiente:

- Límites sobre la cantidad del depósito de seguridad que el arrendador puede exigirle que pague (vea la página 14).
- Límites sobre el derecho del arrendador a entrar a la unidad de alquiler (vea la página 19).
- El derecho a un reembolso del depósito de seguridad, o una justificación por escrito sobre cómo se utilizó, después de mudarse (vea la página 30).
- El derecho a demandar al arrendador por violar la ley o su convenio de alquiler o arrendamiento.
- El derecho a reparar defectos graves en la unidad de alquiler y a deducir ciertos costos de reparación del alquiler, en conformidad con las circunstancias apropiadas.
- El derecho a retener alquiler, en conformidad con las circunstancias apropiadas.
- Derechos bajo la garantía de habitabilidad.
- Protección contra desalojo por represalia.

Éstos y otros derechos se tratarán en el resto de este folleto.

³⁹ Sección 1632(g) del Código Civil. Vea la Sección 1688 y las que siguen del Código Civil sobre la anulación de contratos.

⁴⁰ Secciones 1961-1962.7 del Código Civil. Vea Moskowitz y las que siguen, Sección 1.29 sobre las Prácticas de Arrendadores e Inquilinos de California (Cal. Cont. Ed. Bar 1997).

Obligación de buena fe y trato justo del arrendador y del inquilino

Cada convenio de alquiler y arrendamiento requiere que el arrendador y el inquilino se traten el uno al otro de manera justa y de buena fe. Esencialmente, esto significa que tanto el arrendador como el inquilino tienen que tratarse de manera honesta y razonable. Esta obligación de buena fe y trato justo está implícita por ley en cada convenio de alquiler y en cada arrendamiento, aún cuando la obligación probablemente no se declare de manera explícita.

Servicios públicos compartidos

Si el medidor de servicios públicos para su unidad de alquiler se comparte con otra unidad o con otra parte del edificio (vea la página 12), entonces el arrendador tiene que llegar a un acuerdo con usted sobre quién pagará los servicios públicos compartidos. Este convenio tiene que ser por escrito (puede ser parte del convenio de alquiler o arrendamiento), y puede consistir de una de las siguientes opciones:

- El arrendador puede pagar los servicios públicos proporcionados a través del medidor para su unidad de alquiler, poniendo los servicios públicos a nombre del arrendador;
- El arrendador puede hacer que los servicios públicos se pongan fuera de su unidad de alquiler, en un medidor por separado a nombre del arrendador; o
- Usted puede convenir en pagar los servicios públicos proporcionados a través del medidor para su unidad de alquiler en áreas fuera de su unidad de alquiler.⁴¹

REGLAS BÁSICAS QUE GOBIERNAN LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Un **depósito de seguridad** es un depósito o cuota que el arrendador le exige pagar al inquilino, al inicio del inquilinato. El depósito de seguridad protege al arrendador—por ejemplo, si el inquilino se muda debiendo alquiler, o deja la unidad de alquiler dañada o menos limpia que cuando éste se mudó a la misma. Conforme a la ley de California, a un depósito de seguridad no se le debe catalogar de “no reembolsable.”⁴²

Casi todos los arrendadores cobran a los inquilinos un depósito de seguridad. Al depósito de seguridad podría llamarsele “alquiler del último

mes”, “depósito por tener mascotas”, “depósito por tener llave” o “depósito de limpieza”. El depósito de seguridad podría combinar el alquiler del último mes, más una cantidad específica del depósito de seguridad. Independientemente de cómo se les llame a estas cuotas, la ley las considera a todas éstas, así como a algún otro pago, depósito o cargo, como parte del depósito de seguridad.⁴³ Hay dos excepciones a esta regla general: el alquiler del primer mes y una cuota de selección de solicitudes (vea la página 7) no son parte del depósito de seguridad.⁴⁴

Independientemente de como se le llame al depósito de seguridad, la ley limita la cantidad total que el arrendador puede exigirle que pague como depósito de seguridad.⁴⁵ La cantidad total requerida para *cualquier* clase de depósito de seguridad no puede ser más de la cantidad de *dos meses de alquiler* para una unidad de alquiler *sin amueblar*, o *tres meses de alquiler* para una unidad *amueblada*. Sin embargo, si usted tiene una cama de agua, la cantidad total del depósito de seguridad puede ser hasta dos veces y medio de la del alquiler mensual, si la unidad no está amueblada, y hasta tres veces y medio de la cantidad del alquiler mensual, si la unidad está amueblada, más una cuota razonable para cubrir los costos administrativos del arrendador.⁴⁶

El arrendador podría exigirle que pague un depósito de seguridad *más* su primer mes de alquiler antes de que se mude. EJEMPLO: Supongamos que usted ha acordado alquilar un departamento sin amueblar por \$500 al mes. Antes de mudarse, el arrendador puede exigirle que pague hasta dos veces la cantidad del alquiler mensual como depósito de seguridad (\$500 x 2 = \$1,000). El arrendador no puede cobrarle además \$200 como depósito de limpieza, y \$15 como depósito por tener llave, ya que el total de todos los depósitos (\$1,215) sería mayor del límite de \$1,000. El arrendador *puede* exigirle pagar el alquiler del primer mes (\$500) además de los \$1,000 de depósito de seguridad.

Si usted y el arrendador convienen en que el arrendador hará modificaciones estructurales, decorativas o de mobiliario que usted ha solicitado, mismas que está dispuesto a pagar, la cantidad que usted pague por estas modificaciones *no* es parte del depósito de seguridad. Sin embargo, si las modificaciones que usted solicita involucran la limpieza o reparación de daños ocasionados por un inquilino anterior, ésta cantidad *sería* parte del depósito de seguridad.⁴⁷

⁴¹ Sección 1940.9 del Código Civil. Esta sección también proporciona remedios para las violaciones.

⁴² Sección 1950.5(l) del Código Civil.

⁴³ Sección 1950.5(b) del Código Civil.

⁴⁴ Secciones 1950.6(a), (b), (j) del Código Civil.

⁴⁵ Sección 1950.5(c) del Código Civil. Estas limitaciones no aplican a arrendamientos a largo plazo de por lo menos seis meses, en los cuales se podría cobrar un pago por adelantado de seis meses (o más).

⁴⁶ Sección 1940.5(g) del Código Civil.

⁴⁷ Sección 1950.5(c) del Código Civil.

Aunque un depósito de seguridad no puede catalogarse de “no reembolsable”⁴⁸ la ley permite al arrendador quedarse con parte o con todo el depósito de seguridad bajo ciertas circunstancias. Entre los ejemplos se incluye el que un inquilino se mude y siga debiendo alquiler o que deje la unidad de alquiler en malas condiciones. Las deducciones de los depósitos de seguridad se tratan en las páginas 30-33.

Puesto que normalmente usted tiene derecho a un reembolso de su depósito de seguridad cuando se muda de la unidad, asegúrese de que su convenio de alquiler o arrendamiento indique claramente que usted ha pagado un depósito de seguridad al arrendador, y que muestre con precisión cuánto ha pagado. Además, el convenio de alquiler o arrendamiento debe describir las circunstancias bajo las cuales el arrendador puede quedarse con parte o con todo el depósito de seguridad. Además, la mayoría de los arrendadores le dará un recibo por escrito de todas las cantidades que usted paga como depósito de seguridad. Guarde su convenio de alquiler o arrendamiento y el recibo en caso de una disputa.

MODIFICACIONES PARA ADAPTARSE AL INQUILINO INCAPACITADO

Un arrendador tiene que permitir a un inquilino incapacitado hacer modificaciones *razonables* a la unidad de alquiler, en la medida necesaria para permitir al inquilino “disfrutar por completo de las instalaciones.”⁴⁹ El *inquilino* tiene que pagar por las modificaciones. Como condición para hacer las modificaciones, el arrendador podría exigirle al inquilino firmar un convenio para restaurar a su condición previa el interior de la unidad de alquiler, al terminarse el inquilinato. El arrendador no puede exigir un depósito de seguridad en esta situación. Sin embargo, el arrendador y el inquilino podrían estar de acuerdo, como parte del convenio del inquilino en restaurar la unidad de alquiler, en que el inquilino pagará una “cantidad razonable” del costo de restauración en una **cuenta de depósito**.⁵⁰

⁴⁸ Sección 1950.5(l) del Código Civil.

⁴⁹ Sección 54.1(b)(3)(A) del Código Civil.

⁵⁰ Sección 54.1(b)(3)(A) del Código Civil.

LA LISTA DEL INVENTARIO

Usted y el arrendador deben llenar la Lista del Inventario en las páginas 61-62 (ó una como ésta). Es mejor hacer esto antes de mudarse, pero puede hacerse dos o tres días después, si es necesario. Usted y el arrendador deben recorrer la unidad de alquiler juntos y anotar la condición de los artículos que se incluyen en la lista en la sección titulada “Condición al Llegar”. Ambos deben firmar y fechar el formulario, y ambos deben guardar una copia. El completar cuidadosamente el formulario al inicio del inquilinato ayudará a evitar desacuerdos sobre la condición de la unidad, al mudarse de la misma. Vea sugerencias adicionales sobre la Lista de Inventario en la página 61.

EL SEGURO DE ARRENDATARIOS

El seguro de arrendatarios protege a los inquilinos contra pérdidas de bienes, como pérdidas por robo o incendio. Además, protege a los inquilinos contra la responsabilidad legal con relación a muchas reclamaciones o demandas presentadas por el arrendador o por otros que aleguen que el inquilino negligentemente (por descuido) ha lesionado a otra persona o dañado los bienes de ésta.

El ocasionar un incendio que destruya la unidad de alquiler u otros bienes del arrendador, por descuido, es un ejemplo de **negligencia** de la cual a usted se le podría responsabilizar legalmente.⁵¹ A usted podría exigírsele pagarle las pérdidas que sufran el arrendador u otros inquilinos. El seguro de arrendatarios pagaría en su nombre a la otra parte, una porción o todas sus pérdidas. Por esa razón, a menudo es una buena idea comprar seguro de arrendatarios.

Es posible que el seguro de arrendatarios no esté a la disposición en todas las áreas. Si sí lo está, y si usted decide comprarlo, compare los precios detenidamente y consulte con más de una compañía de seguros. El precio y la clase de cobertura podrían diferir extensamente entre compañías de seguro. El precio también dependerá de cuánta protección decida comprar.

Probablemente su arrendador tenga seguro que cubra la unidad de alquiler o vivienda, pero usted no debe suponer que el seguro del arrendador le protegerá. Si la compañía de seguros del arrendador paga al arrendador por una pérdida que usted ocasione, la compañía de seguros entonces podría demandarle a *usted* para recuperar lo que haya pagado al arrendador.

⁵¹ En general, cada persona es responsable por los daños que alguien más sufra como resultado del descuido de la persona. (Sección 1714 del Código Civil).

Si usted quiere usar una cama de agua, el arrendador puede exigirle que tenga una póliza de seguro para camas de agua que cubra posibles daños a la propiedad.⁵²

CONTROL SOBRE EL ALQUILER

Algunas ciudades de California tienen reglamentos locales, conocidos como **reglamentos para el control sobre el alquiler**, que limitan o prohíben los aumentos de alquiler. Algunos de estos reglamentos especifican los procedimientos que un arrendador tiene que seguir antes de aumentar el alquiler a un inquilino, o que dificultan más al arrendador el desalojamiento de un inquilino. El reglamento de cada comunidad es diferente.

Por ejemplo, algunos reglamentos permiten a los arrendadores desalojar a inquilinos solamente con “motivo justificado”. Bajo estos reglamentos, el arrendador tiene que indicar y probar una razón válida para terminar un inquilinato de mes con mes. Otras ciudades no tienen este requisito.

Algunas ciudades cuentan con juntas que tienen el poder de aprobar o negar aumentos de alquiler. Los reglamentos de otras ciudades permiten un cierto porcentaje de aumento de alquiler cada año. Algunas ciudades tienen “control sobre vacantes”. Esto significa que el arrendador no puede aumentar el alquiler cuando el inquilino deje la unidad de alquiler.⁵³ Otras ciudades tienen “liberación del control sobre vacantes”. Esto significa que el arrendador puede volver a alquilar una unidad a la tasa en el mercado, cuando el inquilino se mude voluntariamente, o cuando el inquilinato se termine con “motivo justificado”.

Algunos reglamentos dificultan más el que los propietarios conviertan las unidades de alquiler en condominios.

Un reglamento sobre el control del alquiler podría cambiar la relación entre arrendador e inquilino de otras maneras importantes, aparte de las que se describen aquí. Averigüe si vive en una ciudad que tenga control sobre el alquiler. (Vea la lista de ciudades que tienen control sobre el alquiler en la página 50). Comuníquese con sus oficiales locales encargadas de asuntos sobre la vivienda o con la junta encargada del control sobre el alquiler para obtener más información. Usted puede averiguar lo referente al reglamento del control sobre el alquiler en su área (si es que hay uno) en su biblioteca local sobre leyes, o pidiendo un ejemplar de su reglamento local de la oficina del actuario de la ciudad o del condado.

EL VIVIR EN LA UNIDAD DE ALQUILER

Como **inquilino**, usted debe cuidar de manera razonable su **unidad de alquiler**, así como cualesquier áreas en común que use. Además, tiene que reparar todos los daños que usted o alguien más de quien usted sea responsable, como su familia, huéspedes o mascotas causen.⁵⁴ Estas responsabilidades importantes del inquilino se tratan más detalladamente bajo la sección titulada “Cómo Tratar los Problemas”, en la página 20.

Esta sección trata otros asuntos que pueden surgir mientras usted vive en la unidad de alquiler. Por ejemplo, ¿puede el **arrendador** entrar a su unidad de alquiler sin avisarle? ¿Puede el arrendador aumentarle el alquiler, aun si usted tiene un **arrendamiento**? ¿Qué puede hacer usted si tiene que mudarse antes de que se termine el arrendamiento?

EL PAGO DEL ALQUILER

¿Cuándo se vence el alquiler?

La mayoría de los **convenios de alquiler** y arrendamientos requieren que el alquiler se pague al comienzo de cada **período de alquiler**. Por ejemplo, en un inquilinato de mes con mes, el alquiler usualmente tiene que pagarse el primer día del mes. Sin embargo, su arrendamiento o convenio de alquiler pueden especificar cualquier día del mes como el día en que se vence el alquiler (por ejemplo, el 10 de cada mes en un convenio de alquiler de mes con mes, o cada martes en un convenio de alquiler de semana con semana).

Es muy importante que usted pague su alquiler el día en que se vence. El no pagar a tiempo podría ocasionar un **informe de crédito** negativo, recargos por pagos atrasados (vea la página 17) y hasta el desalojamiento (vea la página 35).

La Obtención de recibos por pagos de alquiler

Si usted paga su alquiler en efectivo o con un giro postal, es una buena idea pedirle a su arrendador un recibo. Legalmente, usted tiene derecho a un recibo por escrito cada vez que pague su alquiler.⁵⁵ Si usted paga con un cheque, puede usar el cheque negociado como un recibo. Guarde los recibos o cheques negociados para tener un registro de sus pagos en caso de una disputa.

⁵² Sección 1940.5(a) del Código Civil.

⁵³ Una ley estatal reciente excluye los reglamentos del control sobre vacantes durante el período del 1º de enero de 1996 al 1º de enero de 1999. (Secciones 1954.50-1954.36 del Código Civil).

⁵⁴ Secciones 1929, 1941.2 del Código Civil.

⁵⁵ Sección 1499 del Código Civil.

⁵⁶ Sección 1719(a)(1) del Código Civil. La revelación anticipada de la cantidad del cargo por servicio es casi una práctica universal, pero la Sección 1719 no la requiere

Recargos por pago atrasado y cuotas por cheques devueltos

Un arrendador puede cobrar un recargo por pago atrasado a un inquilino que no pague su alquiler a tiempo. Sin embargo, un arrendador solamente puede hacer esto si el arrendamiento o el convenio de alquiler contiene una cláusula de recargos por pago atrasado. En algunas comunidades, los **reglamentos del control sobre el alquiler** limitan los recargos por pago atrasado. (Vea la sección titulada “Control sobre el Alquiler”, en la página 16).

Los recargos por pago atrasado tienen que relacionarse de manera razonable con los costos en los que su arrendador incurra como resultado de que su pago de alquiler esté atrasado. Un recargo por pago atrasado que se fije apropiadamente es legalmente válido. Sin embargo, un recargo por pago atrasado que esté tan alto que podría considerarse una sanción no es legalmente válido.

¿Qué pasa si usted ha firmado un arrendamiento o un convenio de alquiler que contiene una cláusula sobre recargos por pago atrasado, y por primera vez usted se atrasará en pagar el alquiler? Si usted tiene una buena razón para atrasarse (por ejemplo, su cheque de pago llegó tarde), explíquesele a su arrendador. Algunos arrendadores **renunciarán** (le perdonarán) al recargo por pago atrasado si hay una buena razón por el atraso del alquiler, y si el inquilino ha sido responsable de otras maneras. Si el arrendador no está dispuesto a perdonarle o reducirle la cuota por pago atrasado, pida al arrendador que lo justifique (por ejemplo, en términos de costos administrativos por procesar el pago tarde). Sin embargo, si la cuota por pago atrasado es razonable, probablemente sea válida; usted tendrá que pagarla si su pago de alquiler se atrasó, y si el arrendador insiste en que lo haga.

Además, el arrendador puede cobrarle al inquilino una cuota si el banco del arrendador rechaza el cheque por el alquiler del inquilino (o cualquier otro pago). (A un cheque rechazado se le llama un cheque “sin fondos” o “devuelto”). A fin de que el arrendador le cobre al inquilino una cuota por cheque devuelto, el arrendamiento o el convenio de alquiler tiene que autorizar la cuota, y la cantidad de la cuota tiene que ser razonable.

Por ejemplo, una cuota razonable por cheque devuelto sería la cantidad que el banco le cobra al arrendador, más los costos razonables del arrendador debido a que el cheque se le devolvió. Conforme a las cláusulas sobre cheques sin fondos del Código Civil, el arrendador puede cobrar un **cargo por servicio** en lugar de una cuota por cheque rechazado descrita en

este párrafo. El cargo por servicio puede ser hasta de \$25 por el primer cheque que se devuelva por no tener fondos suficientes, y hasta de \$35 por cada cheque adicional.⁵⁶

Pagos parciales de alquiler

Usted violará su arrendamiento o convenio de alquiler si usted no paga a tiempo la cantidad completa de su alquiler. Si usted no puede pagar a tiempo la cantidad completa, posiblemente quiera ofrecerse a pagar parte del alquiler. Sin embargo, la ley le permite a su arrendador tomar el pago parcial, y aún así darle una **notificación de desalojamiento**.⁵⁷

Si su arrendador está dispuesto a aceptar un pago parcial de alquiler y a darle tiempo adicional para pagar el saldo, es importante que usted y el arrendador estén de acuerdo, por escrito, en los detalles. El convenio por escrito debe indicar la cantidad del alquiler que usted ha pagado, la fecha para la cual se tiene que pagar el alquiler, la cantidad de cualquier cargo por pago atrasado que se deba y el acuerdo del arrendador para no desalojarle si usted paga la cantidad que deba para esa fecha. Tanto usted como el arrendador deben firmar el convenio, y usted debe guardar una copia. Dicho convenio le compromete legalmente.

AUMENTOS DE LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Que si el arrendador puede aumentarle o no la cantidad del **depósito de seguridad** después de que usted se mude depende de lo que el arrendamiento o el convenio de alquiler estipule, y del depósito de seguridad que usted ya haya pagado.

Si usted tiene un arrendamiento, no le podrán aumentar el depósito de seguridad no puede aumentarse, a menos que los términos del arrendamiento lo permitan.

En un convenio de alquiler periódico (por ejemplo, un convenio de mes con mes), el arrendador puede aumentar el depósito de seguridad, a menos que el convenio lo prohíba. El arrendador tiene que avisarle adecuadamente antes de aumentarle el depósito de seguridad. (Por ejemplo, se requiere una notificación con 30 días de anticipación normalmente en un convenio de alquiler de mes con mes).

Sin embargo, si la cantidad que usted ya ha pagado como depósito de seguridad equivale a dos veces el alquiler mensual actual (para una unidad sin amueblar) o tres veces el alquiler mensual actual (para una unidad amueblada), entonces su arrendador *no puede* aumentarle el depósito de seguridad, independientemente de lo que se estipule en el convenio de alquiler. (Estos límites son más altos si tiene una cama de agua;

explícitamente. El arrendador no puede cobrar tanto una cuota por cheque rechazado como un cargo por servicio. El arrendador pierde el derecho a cobrar el cargo por servicio si el arrendador exige los daños triples que la ley de “cheques sin fondos” autoriza. (Sección 1719 del

Código Civil; vea 3 Libro de Recursos sobre las Leyes del Consumidor [Departamento de Asuntos del Consumidor 1996] Secciones 28.12-28.47.)

⁵⁷ *Vea el párrafo 2, de la Sección 1161 del Código Civil.*

vea la página 14). Los **reglamentos locales del control sobre el alquiler** también podrían limitar los aumentos de los depósitos de seguridad.

El arrendador tiene que darle una notificación por escrito con anticipación sobre cualquier aumento del depósito de seguridad. El arrendador tiene que seguir los mismos procedimientos de notificación que aquéllos requeridos para la notificación de un aumento del alquiler.⁵⁸ (Vea la sección titulada “Aumentos del Alquiler” enseguida; vea la sección titulada “Entrega Adecuada de Notificaciones”, en la página 37).

AUMENTOS DEL ALQUILER (RENTA)

¿Con qué frecuencia puede aumentarse el alquiler?

Si usted tiene un arrendamiento, su alquiler no puede aumentarse durante el término del arrendamiento, a menos que el arrendamiento permita aumentos del alquiler.

Si usted tiene un acuerdo de alquiler periódico, su arrendador puede aumentarle el alquiler, pero el arrendador tiene que darle adecuadamente una notificación por escrito con anticipación. La notificación por escrito le dice cuánto es el aumento del alquiler y cuándo entra en vigor.

La notificación anticipada tiene que ser *por lo menos* la cantidad de tiempo entre sus pagos de alquiler, a menos que usted haya convenido en un período de notificación más corto en su acuerdo de alquiler. Por ejemplo, en un inquilinato de mes con mes, el arrendador tiene que notificarle por escrito por lo menos con 30 días de anticipación, antes de que el aumento del alquiler entre en vigor (a menos que usted haya convenido en un período de notificación más corto). Si usted paga alquiler cada semana, se exige que se le notifique por escrito con siete días de anticipación. Una notificación de aumento de alquiler *siempre tiene que darse por lo menos con siete días de anticipación*.⁵⁹ Normalmente, en el caso de un convenio de alquiler periódico, el arrendador puede aumentar el alquiler con la frecuencia que lo desee. Sin embargo, el arrendador tiene que notificarle adecuadamente sobre el aumento con anticipación, y el aumento no puede ser como **represalia** (vea la página 42). Los reglamentos locales del control sobre el alquiler podrían imponer al arrendador requisitos adicionales.

Normalmente, se limitan los aumentos de alquiler para las viviendas financiadas por el gobierno. Si usted vive en una vivienda financiada por el gobierno, consulte con las autoridades locales sobre la vivienda pública para averiguar si existen algunas restricciones de los aumentos sobre el alquiler.

Notificación del arrendador sobre un aumento de alquiler

Una notificación del arrendador sobre un aumento de alquiler (o cualquier cambio en los términos del convenio del alquiler) se tiene que hacer por escrito y entregarse por medio de uno de los métodos descritos en la sección titulada “Entrega Adecuada de Notificaciones”, en la página 37).⁶⁰

Ejemplo de un aumento de alquiler (renta)

La mayoría de las notificaciones sobre un aumento de alquiler entran en vigor al comienzo del período del alquiler. Por ejemplo, un arrendador que desea aumentar el alquiler en un inquilinato de mes con mes para que entre en vigor el 1º de octubre tiene que encargarse de que el inquilino reciba la notificación a más tardar el 1º de septiembre. Sin embargo, un arrendador puede hacer que el aumento sea vigente en cualquier momento del mes, si se notifica adecuadamente con anticipación.

Si el aumento del alquiler entra en vigor a mediados del período del alquiler, el arrendador tiene derecho a recibir el aumento del alquiler sólo para la segunda mitad del período del alquiler. Por ejemplo:

- Período de alquiler: mes con mes, del primero al último del mes.
- Alquiler: \$500 al mes.
- Aumento del alquiler: \$100 (de \$500 a \$600) al mes.
- Fecha en que el inquilino recibe la notificación sobre el aumento de alquiler: 15 de abril (es decir, a mediados del mes).
- Fecha más temprana en que el aumento de alquiler puede entrar en vigor: 15 de mayo.

Si el arrendador entrega la notificación el 15 de abril, el aumento entra en vigor un mes después, el 15 de mayo. El arrendador tiene derecho al aumento del alquiler a partir del 15 de mayo. El 1º de mayo, el inquilino pagaría \$250 por la primera mitad de mayo (es decir, 15 días al alquiler anterior de \$500), más \$300 por la segunda mitad de mayo (es decir, 15 días del nuevo alquiler de \$600). El alquiler total de mayo sería \$550. Viéndolo de otra manera, el arrendador tiene derecho a solamente una mitad del aumento del alquiler durante mayo, puesto que la notificación sobre el aumento del alquiler entró en vigor a mediados del mes.

⁵⁸ Sección 827 del Código Civil.

⁵⁹ Sección 827 del Código Civil.

⁶⁰ Vea la Sección 827, del Código Civil y la Sección 1162 del Código de Procedimiento Civil.

Por supuesto que el arrendador podría entregar una notificación sobre un aumento de alquiler el 15 de abril, que indique que el aumento del alquiler entraría en vigor el 1º de junio. En ese caso, el inquilino pagaría \$500 de alquiler el 1º de mayo, y \$600 de alquiler el 1º de junio.

¿CUÁNDO PUEDE ENTRAR EL ARRENDADOR A LA UNIDAD DE ALQUILER?

La ley de California estipula que un arrendador sólo puede entrar a una unidad de alquiler por las razones a continuación.⁶¹

- En caso de emergencia.
- Cuando el inquilino se haya mudado o haya abandonado la unidad de alquiler.
- Para hacer reparaciones, decoraciones, modificaciones u otras mejoras necesarias en las que se haya convenido.
- Para mostrar la unidad de alquiler a prospectos inquilinos, compradores o prestamistas, o para permitir la entrada a contratistas o trabajadores que van a realizar trabajo en la unidad.
- Si una orden judicial le permite al arrendador la entrada.

Excepto en las primeras dos situaciones anteriores (emergencias y **abandono**), el arrendador tiene que avisarle al inquilino de manera razonable y con anticipación antes de entrar a la unidad de alquiler, y solamente puede entrar durante horas hábiles normales (generalmente de 8:00 de la mañana a 5:00 de la tarde entre semana).

La ley considera que una notificación con 24 horas de anticipación es razonable en la mayoría de los casos. El inquilino puede consentir en una notificación más corta, y en permitir la entrada en otras ocasiones. Además, el arrendador puede notificarle con menos de 24 horas de anticipación cuando es “imposible” avisarle con 24 horas de anticipación (por ejemplo, el arrendador intenta comunicarse con el inquilino con 24 horas de anticipación, pero el inquilino no le contesta la llamada).

El arrendador no puede abusar del derecho al acceso en conformidad con estas reglas, ni usar este derecho para hostigar (molestar repetidamente) al inquilino.

Si su arrendador viola estas reglas de acceso, hable con el arrendador sobre sus inquietudes. Si eso no tiene éxito para evitar la mala conducta del arrendador, envíele al arrendador una carta formal pidiéndole que respete las reglas de acceso estipuladas anteriormente. Si el arrendador continúa violando estas reglas, usted puede hablar con un abogado o con una organización de asistencia legal, o presentar una demanda en el tribunal de reclamos

menores para recuperar las pérdidas que haya sufrido a causa de la mala conducta del arrendador.

SUBARRENDAMIENTOS Y CESIONES

Algunas veces, un inquilino con un arrendamiento podría necesitar mudarse antes de que el arrendamiento se termine, o posiblemente necesite ayuda para pagar el alquiler. En estas situaciones, el inquilino posiblemente quiera **subarrendar** la unidad de alquiler o **ceder** el arrendamiento a otro inquilino. Sin embargo, el inquilino no puede subarrendar la unidad de alquiler o ceder el arrendamiento *a menos que* los términos del arrendamiento le permitan hacerlo.

Subarrendamientos

Un **subarrendamiento** es un convenio de alquiler por separado entre el inquilino original y un nuevo inquilino que se mude temporalmente (por ejemplo, durante el verano), o que se mude con el inquilino original y comparta el alquiler. Al nuevo inquilino se le llama “**subinquilino**”.

En un subarrendamiento, el convenio entre el inquilino original y el arrendador sigue vigente. El inquilino original sigue siendo responsable de pagarle el alquiler al arrendador, y funciona como un arrendador para el subinquilino. Cualquier convenio de subarrendamiento entre un inquilino y un subinquilino tiene que hacerse por escrito.

La mayoría de los convenios de alquiler y arrendamientos contienen una cláusula que prohíbe (evita) a los inquilinos subarrendar o ceder las unidades de alquiler. Esta clase de cláusula le permite al arrendador controlar quien alquila la unidad de alquiler. Si su convenio de alquiler o arrendamiento prohíbe los subarrendamientos o cesiones, usted tiene que obtener el permiso de su arrendador antes de subarrendar o ceder la unidad de alquiler.

Aun si su convenio de alquiler no contiene una cláusula que le prohíba subarrendar o ceder, es bueno hablar con anticipación con su arrendador sobre sus planes. Los subarrendamientos y las cesiones normalmente no funcionan bien, a menos que todos hayan estado de acuerdo anticipadamente.

Usted podría usar un subarrendamiento en dos situaciones. En la primera situación, posiblemente tenga un departamento o casa más grande de lo que necesita, y posiblemente quiera ayuda para pagar el alquiler. Por lo tanto, usted quiere alquilar un cuarto a alguien. En la segunda situación, posiblemente quiera dejar la unidad de alquiler por cierto período de tiempo y regresar a la misma después. Por ejemplo, es posible que sea un estudiante universitario que se va del área universitaria durante el verano y regresa durante el otoño. Posiblemente quiera subarrendarle a un subinquilino que esté de acuerdo en usar la unidad de alquiler solamente durante ese período de tiempo.

⁶¹ Sección 1954 del Código Civil.

Bajo un convenio de subarrendamiento, el subinquilino conviene en hacerle los pagos a usted, no al arrendador. El subinquilino no tiene responsabilidad directa para con el arrendador, solamente con usted. El subinquilino no tiene más derechos que usted en su calidad de inquilino original. Por ejemplo, si usted tiene un convenio de alquiler de mes con mes, también el subinquilino lo tiene. Si su convenio de alquiler no le permite tener una mascota, entonces el subinquilino tampoco puede tener una.

En cualquier situación de subarrendamiento, es esencial que tanto usted como el subinquilino tengan un claro entendimiento de las obligaciones de ambos. Para ayudar a evitar disputas entre usted y el subinquilino, este entendimiento tiene que hacerse en la forma de un convenio de subarrendamiento por escrito que tanto usted como el subinquilino firmen.

El convenio de subarrendamiento debe incluir cosas como la cantidad y la fecha de vencimiento del alquiler, el lugar al que el subinquilino debe enviar el alquiler, quién es el responsable de pagar los servicios públicos (típicamente el gas, la electricidad, el agua y el teléfono), las fechas en que comience y termine el convenio, una lista de cualesquier posesiones que usted deje en la unidad de alquiler y cualesquier condiciones de cuidado y uso de la unidad de alquiler y sus posesiones. Además, es importante que el convenio de subarrendamiento sea consistente con el arrendamiento, a fin de que el subinquilino cumpla completamente con sus obligaciones, en conformidad con el arrendamiento, si es en lo que usted y el subinquilino han convenido.

Cesiones

Una **cesión** es una transferencia de sus derechos como inquilino a alguien más. Usted podría usar una cesión si tiene un arrendamiento y necesita mudarse permanentemente antes de que se termine el arrendamiento. Al igual que un arrendamiento, una cesión es un contrato entre el inquilino original y el nuevo inquilino (no el arrendador).

Sin embargo, una cesión difiere de un subarrendamiento de una manera importante. Si el nuevo inquilino acepta la cesión, el nuevo inquilino es directamente responsable ante el arrendador

del pago del alquiler, de los daños a la unidad de alquiler y demás. No obstante, una cesión *no* libera al inquilino original de sus obligaciones legales para con el arrendador. Si el nuevo inquilino no paga el alquiler o los daños a la unidad de alquiler, el inquilino original sigue siendo responsable legalmente ante el arrendador.⁶²

A fin de que el inquilino original evite esta responsabilidad, el arrendador, el inquilino original y el nuevo inquilino tienen que convenir en que, en conformidad con la cesión, el nuevo inquilino será el *único* responsable ante el arrendador. A este convenio se le conoce como **novación**, y debe hacerse por escrito.

RECUERDE: Aun si el arrendador está de acuerdo con un subarrendamiento o cesión, el inquilino sigue siendo responsable de la unidad de alquiler, *a menos que* haya un convenio por escrito que indique otra cosa. Por esta razón, piense detenidamente sobre a quién dejar vivir en la unidad de alquiler.

CÓMO TRATAR LOS PROBLEMAS

La mayoría de las relaciones entre arrendadores e inquilinos funciona bien. Sin embargo, algunas veces surgen problemas. Por ejemplo, ¿qué sucede si el sistema de calefacción de la unidad de alquiler se descompone en pleno invierno? ¿Qué sucede si el arrendador vende el edificio o decide convertirlo en condominios? Esta sección trata éstos y otros posibles asuntos y problemas en la relación entre arrendadores e inquilinos.

REPARACIONES Y HABITABILIDAD

Una **unidad de alquiler** tiene que estar acondicionada para vivir en ésta, es decir, tiene que ser **habitabile**. En términos legales, "habitabile" significa que la unidad de alquiler está acondicionada para que seres humanos la habiten, y que cumple substancialmente con los códigos de salud y de construcción locales y estatales, que afectan concretamente la salud y seguridad de los inquilinos.⁶³

⁶² Sección 822 del Código Civil.

⁶³ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638 [111 Cal.Rptr. 704, 719]; Secciones 1941, 1941.1 del Código Civil.

⁶⁴ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704].

⁶⁵ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704]; *Hinson v. Delis* (1972) 26 Cal.App.3d 62 [102 Cal.Rptr. 661].

⁶⁶ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638 [111 Cal.Rptr. 704, 718-719].

⁶⁷ Secciones 1929, 1941.2 del Código Civil.

La ley de California responsabiliza tanto a los **arrendadores** como a los **inquilinos** de ciertas clases de reparaciones, aunque a fin de cuentas los arrendadores son legalmente responsables de asegurarse de que sus unidades de alquiler sean habitables.

La responsabilidad del arrendador con relación a reparaciones

Antes de alquilar una unidad de alquiler a un inquilino, un arrendador tiene que acondicionar la unidad para que se viva en ésta o para que sea habitable. Además, mientras la unidad esté alquilada, el arrendador tiene que reparar problemas que ocasionen que la unidad de alquiler no esté acondicionada para habitarse o que sea **inhabitable**.

El arrendador tiene la obligación de hacer reparaciones gracias a un caso del Tribunal Supremo de California, conocido en inglés como *Green v. Superior Court*,⁶⁴ que estipula que todos los arrendamientos y convenios de alquiler contengan una **garantía implícita de habitabilidad**. Conforme a la “garantía implícita de habitabilidad”, el arrendador es legalmente responsable de reparar condiciones que afecten gravemente la habitabilidad de la unidad de alquiler.⁶⁵ Es decir, el arrendador tiene que reparar los defectos substanciales para cumplir con los códigos locales y estatales de salud y construcción.⁶⁶ Sin embargo, el arrendador *no* es responsable bajo la garantía implícita de habitabilidad de reparar los daños causados por el inquilino o la familia, huéspedes o mascotas del inquilino.⁶⁷

En general, el arrendador también tiene que realizar trabajo de mantenimiento que sea necesario para mantener la unidad de alquiler habitable.⁶⁸ El **convenio de alquiler** normalmente determina si el arrendador o el inquilino es responsable de hacer las reparaciones menos graves.

La ley es muy específica sobre las clases de condiciones que hacen que una unidad de alquiler sea inhabitable. Éstas se tratan a continuación.

La responsabilidad del inquilino con relación a reparaciones

Por ley, a los inquilinos se les exige cuidar de manera razonable sus unidades de alquiler, así como las áreas comunes como pasillos y áreas externas. Los inquilinos tienen que mantener

estas áreas limpias y sin daños. Además, los inquilinos son responsables de reparar todos los daños que resulten de su negligencia o abuso, y de reparar daños ocasionados por alguien de quien ellos sean responsables como familiares, huéspedes o mascotas.⁶⁹ Las responsabilidades de los inquilinos de cuidar y reparar la unidad de alquiler se tratan detalladamente en la página 22.

Las condiciones que hacen que una unidad de alquiler sea legalmente inhabitable

Hay muchas clases de defectos que podrían hacer que una unidad de alquiler sea inhabitable. La garantía implícita de habitabilidad exige a los arrendadores mantener sus unidades de alquiler en condiciones que sean adecuadas para que los “seres humanos las ocupen”.⁷⁰ Además, la unidad de alquiler tiene que cumplir substancialmente con las normas del código de construcción y vivienda que afecten concretamente la salud y seguridad de los inquilinos.⁷¹

Una vivienda podría considerarse inhabitable (no apta para vivir en ésta) si le falta substancialmente algo de lo siguiente:⁷²

- Protección efectiva a prueba de agua y de los elementos en el techo y las paredes exteriores, incluyendo ventanas y puertas que no estén rotas.
- Instalaciones de fontanería en buenas condiciones de funcionamiento, incluyendo el agua de la llave caliente y fría, que estén conectadas a un sistema de desechos de aguas negras.
- Instalaciones de gas en buenas condiciones de funcionamiento.
- Instalaciones de calefacción en buenas condiciones de funcionamiento.
- Un sistema eléctrico, incluyendo iluminación, alambrado y equipo en buenas condiciones de funcionamiento.
- Edificios, terrenos y anexos limpios y sanitarios (por ejemplo, un jardín o una cochera que este separada), libres de escombros, suciedad, desperdicios, basura, roedores y sabandijas
- Recipientes adecuados de basura en buenas condiciones.
- Pisos, escaleras y barandales en buenas condiciones.

⁶⁸ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704].

⁶⁹ Secciones 1929, 1941.2 del Código Civil.

⁷⁰ Sección 1941 del Código Civil.

⁷¹ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704].

⁷² Sección 1941.1 del Código Civil.

Además de estos requisitos, cada unidad de alquiler tiene que tener todo lo siguiente:

- Un inodoro, lavabo y tina o regadera que funcionen. El inodoro y la tina o regadera tienen que estar en un cuarto que esté ventilado y permita la privacidad.
- Una cocina con un fregadero que no puede estar hecho de un material absorbente como la madera.
- Iluminación natural en cada cuarto a través de ventanas o tragaluces. Las ventanas en cada cuarto se tienen que abrir por lo menos a la mitad para permitir la ventilación, a menos que un abanico proporcione ventilación mecánica.
- Salidas seguras en caso de emergencia o incendio que lleven a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas tienen que mantenerse libres de basura. Las áreas de almacenamiento, cocheras y sótanos tienen que mantenerse libres de materiales combustibles.⁷³

No existe una violación a la garantía implícita de habitabilidad simplemente porque la unidad de alquiler no esté en condiciones perfectas que complazcan en apariencia. Ni se viola la garantía implícita de habitabilidad si hay violaciones menores al código de vivienda que, por sí solas, no afecten la habitabilidad.⁷⁴

Aunque el instalar y mantener el alambrado interior para una conexión telefónica es la responsabilidad del arrendador, el que el arrendador no lo haga probablemente no viole la garantía implícita de habitabilidad.⁷⁵

A partir del 1º de julio de 1998, las puertas de la entrada principal de las unidades de alquiler tienen que tener candados operables en las cerraduras, y las ventanas tienen que tener aparatos de candados de seguridad operables.^{75a}

Las limitaciones sobre la obligación del arrendador para mantener una unidad de alquiler habitable

Aun si una unidad de alquiler es inhabitable debido a una de las condiciones enumeradas anteriormente, es posible que a un arrendador no se le exija legalmente reparar la condición, si el inquilino no ha cumplido con sus propias responsabilidades como inquilino.

Además de que generalmente se le exige a un inquilino cuidar de manera razonable la

unidad de alquiler y las áreas comunes (vea la página 21), la ley indica ciertas cosas que un inquilino tiene que hacer para mantener la unidad de alquiler habitable. Si un inquilino no hace una de las cosas requeridas, y el que no las haga ocasiona substancialmente una condición inhabitable, o si ha interferido substancialmente con la habilidad del arrendador de reparar la condición, el arrendador no tiene que reparar la condición.⁷⁶

Los inquilinos tienen que hacer todo lo siguiente:

- Mantener las instalaciones “lo más limpias y sanitarias que éstas lo permitan”.
- Usar y operar los aparatos de gas, de electricidad y de fontanería adecuadamente. (Ejemplos de uso inadecuado incluyen el sobrecargar los enchufes eléctricos; el tirar objetos grandes y extraños por el inodoro; y el permitir que se ensucie cualquier aparato de gas, de electricidad o de fontanería).
- Desechar desperdicios y basura de manera limpia y sanitaria.
- No destruir, dañar ni estropear las instalaciones, ni permitir que alguien más lo haga.
- No extraer ninguna parte de la estructura, la vivienda, las instalaciones, el equipo o los anexos, ni permitir que alguien más lo haga.
- Usar las instalaciones como un lugar para vivir, y usar los cuartos para su propósito adecuado. Por ejemplo, la recámara se tiene que usar como tal, y no como cocina.

Sin embargo, es posible que un arrendador convenga, por escrito, en limpiar la unidad de alquiler y desechar la basura.⁷⁷

Aun si un inquilino viola estos requisitos, el arrendador podría ser enjuiciado por cualesquier violaciones del código de construcción y vivienda que resulten. Sin embargo, un inquilino no puede retener alquiler o demandar al arrendador por violar la garantía implícita de habitabilidad si el inquilino no ha cumplido con estos requisitos.⁷⁸

La responsabilidad con relación a otras clases de reparaciones

En lo concerniente a las reparaciones menos graves, el convenio de alquiler o **arrendamiento** podría exigirle, ya sea al inquilino o al arrendador componer un artículo en particular. Los artículos cubiertos bajo dicho convenio podrían incluir refrigeradores, lavadoras, estacionamientos

⁷³ Secciones 17900-17995 del Código de Salud y Seguridad.

⁷⁴ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638 [111 Cal.Rptr. 704, 718-719]; *Hinson v. Delis* (1972) 26 Cal.App.3d 62, 70 [102 Cal.Rptr. 661, 666].

⁷⁵ Sección 1941.4 del Código Civil; Sección 788 del Código de Servicios Públicos. Vea el Párrafo 3:21.1 del *Arrendador y el Inquilino en la Guía sobre Prácticas de California* (Rutter Group, 1996).

^{75a} Sección 1941.3 del Código Civil. Vea esta sección para obtener detalles y exenciones adicionales. Las medidas correctivas de la violación de estos requisitos se enumeran en la Sección 1941.3(c) del Código Civil.

⁷⁶ Sección 1941.2(a) del Código Civil.

⁷⁷ Sección 1941.2(b) del Código Civil.

o albercas. Estos artículos normalmente se consideran “comodidades”, y el que no existan no hace que una vivienda sea inhabitable.

Estos convenios de reparación normalmente se pueden hacer cumplir en conformidad con el propósito de las partes interesadas con relación al convenio de alquiler o arrendamiento.

El acuerdo del inquilino para hacer reparaciones

El arrendador y el inquilino podrían estar de acuerdo en el convenio de alquiler o arrendamiento en que el inquilino hará todas las reparaciones y mantenimiento a cambio de un alquiler más bajo.⁷⁹ Dicho convenio tiene que hacerse de buena fe: tiene que haber una reducción actual en el alquiler y el inquilino tiene que proponerse y estar en condiciones de hacer todas las reparaciones necesarias. Al negociar el convenio, el inquilino debe considerar el si él quiere intentar negociar un límite en la cantidad en la que se le puede exigir gastar al hacer reparaciones. Independientemente de dicho convenio, el arrendador es responsable de mantener la propiedad según lo exigen los códigos locales y estatales sobre la vivienda.⁸⁰

CÓMO HACER QUE SE HAGAN REPARACIONES

Si un inquilino cree que su unidad de alquiler necesita reparaciones, y que el arrendador es responsable de las reparaciones bajo la garantía implícita de habitabilidad, el inquilino debe notificárselo al arrendador. Puesto que típicamente las unidades de alquiler son inversiones comerciales para los arrendadores, la mayoría de los arrendadores desean mantenerlas seguras, limpias, atractivas y en buenas condiciones.

Es mejor que el inquilino le notifique al arrendador sobre los daños o defectos *tanto* por medio de una llamada telefónica, *como* por carta. El inquilino debe describir específicamente los daños o defectos y las reparaciones requeridas, tanto en la llamada telefónica como en la carta. El inquilino debe fechar la carta y guardar una copia para probar que se dio la notificación y lo que se dijo en la misma.

El inquilino debe enviar la notificación al arrendador, administrador o agente por correo certificado con acuse de recibo. La ley no exige el envío de la notificación por correo certificado, pero esto es una buena idea. De otra forma, el inquilino (o un amigo) podría entregar la notificación personalmente al arrendador, administra-

dor o agente, pidiéndole un recibo que pruebe que se recibió la notificación. El inquilino debe guardar una copia de la notificación y del recibo, o alguna otra prueba de que se entregó la notificación.

Si el arrendador no hace las reparaciones requeridas, y no tiene una razón justificada para no hacerlas, el inquilino podría tener uno de varios remedios, dependiendo de la gravedad de las reparaciones. Estos remedios se tratan en el resto de esta sección. *Cada uno de estos remedios tiene sus propios riesgos y requisitos, así que el inquilino debe usarlos cautelosamente.*

El remedio de “reparar y deducir”

El remedio de “reparar y deducir” le permite al inquilino deducir dinero del alquiler, hasta un máximo de la cantidad del alquiler de un mes, para pagar la reparación de defectos en la unidad de alquiler.⁸¹ Este remedio cubre las condiciones inferiores, que afectan la salud y seguridad del inquilino, y que substancialmente violan la garantía implícita de habitabilidad.⁸² (Vea la sección sobre la garantía implícita de habitabilidad, en las páginas 20-22). Entre los ejemplos podrían incluirse una gotera en el techo durante la temporada de lluvias, la falta de agua caliente de la llave o una fuga de gas.

Como asunto práctico, el remedio de reparar y deducir le permite al inquilino hacer las reparaciones necesarias de condiciones graves, sin presentar una demanda en contra del arrendador. Puesto que este remedio involucra tecnicidades legales, es buena idea que el inquilino hable con un abogado, una organización de asistencia legal o una asociación de inquilinos, antes de proceder.

Los requisitos y pasos básicos para usar el remedio de reparar y deducir son los siguientes:

1. Los defectos tienen que ser graves y relacionados directamente con la seguridad y salud del inquilino.⁸³
2. Las reparaciones no pueden costar más que el alquiler de un mes.
3. El inquilino puede usar el remedio de reparar y deducir solamente dos veces en un período de 12 meses.
4. El inquilino o la familia, huéspedes o mascotas del inquilino no tienen que haber ocasionado los defectos que requieren reparación.

⁷⁸ Secciones 1929, 1942(c) del Código Civil; vea Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador*, Vol. I: *Derechos y Responsabilidades*, página 11/8 (NOLO Press 1996).

⁷⁹ Sección 1942.1 del Código Civil.

⁸⁰ Moskowitz y Warner, *Derechos del Inquilino*, página 2/6 (NOLO Press, 1996).

⁸¹ Sección 1942 del Código Civil.

⁸² *Guía sobre Prácticas en California, Párrafos sobre Arrendadores e Inquilinos 3:115-3:116* (Rutter Group, 1996).

⁸³ Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador*, Vol. I: *Derechos y Responsabilidades*, página 11/9 (NOLO Press 1996).

5. El inquilino tiene que informarle al arrendador, ya sea verbalmente o por escrito, sobre las reparaciones que se necesiten. (Vea la sección titulada “El notificar al arrendador”, en la página 27).
6. El inquilino tiene que darle al arrendador un período de tiempo razonable para que haga las reparaciones necesarias.
 - ¿Qué se considera un período de tiempo razonable? Esto depende de los defectos y las clases de reparaciones que se necesiten. Normalmente, la ley considera que 30 días son razonables, pero un período de tiempo más corto podría considerarse razonable, dependiendo de la situación. Por ejemplo, si el sistema de calefacción está descompuesto y hace mucho frío afuera, dos días podría considerarse razonable (suponiendo que una persona capacitada para hacer reparaciones esté a la disposición durante ese período de tiempo).
7. Si el arrendador no hace las reparaciones necesarias en un período de tiempo razonable, el inquilino podría hacer las reparaciones o contratar a alguien más para que las haga. El inquilino entonces podría deducir el costo de las reparaciones del alquiler cuando éste se venza. El inquilino debe guardar todos los recibos de las reparaciones.
 - Es una buena idea, pero no es un requisito legal, el que el inquilino le dé al arrendador una notificación por escrito que explique la razón por la cual el inquilino no ha pagado la cantidad completa del alquiler. El inquilino debe guardar una copia de esta notificación.

RIESGOS: Es posible que los defectos no sean lo suficientemente graves para justificar el uso del remedio de reparar y deducir. En ese caso, el arrendador puede demandar al inquilino para recuperar el dinero deducido del alquiler, o puede presentar una demanda de **desalojamiento**, basándose en el hecho de que el alquiler no se pagó. Si el inquilino dedujo dinero por reparaciones que el remedio no cubre, o si no le dio al arrendador la notificación adecuada con anticipación, o un tiempo razonable para hacer las reparaciones, el tribunal puede ordenar al inquilino que pague el alquiler completo, aun cuando el inquilino haya pagado las reparaciones, o puede ordenar que el desalojamiento proceda.

El arrendador podría intentar desalojar al inquilino o aumentar el alquiler debido a que el inquilino usó el remedio de reparar y deducir. Esta clase de demanda se conoce como “**desalojamiento por represalia**” (vea la página 42). La ley prohíbe esta clase de desalojamiento, con algunas restricciones.⁸⁴

El remedio de “abandono”

En lugar de usar el remedio de reparar y deducir, un inquilino puede **abandonar** (mudarse de) una unidad de alquiler defectuosa. Este remedio se conoce como el remedio de “**abandono**”. Un inquilino podría usar el remedio de abandono cuando el reparar los defectos costaría más que un mes de alquiler,⁸⁵ pero esto no es un requisito del remedio. El remedio de abandono tiene la mayoría de los mismos requisitos y pasos básicos que el remedio de reparar y deducir.⁸⁶

A fin de usar el remedio de abandono, la unidad de alquiler tiene que estar en condiciones inferiores a lo establecido que afectan la salud y seguridad del inquilino, y que substancialmente violan la garantía implícita de habitabilidad.⁸⁷ (Vea la sección sobre la garantía implícita de habitabilidad, en las páginas 20-22). Si el inquilino usa este remedio adecuadamente, éste no es responsable de pagar más alquiler, una vez que él haya abandonado la unidad de alquiler.⁸⁸

Los requisitos básicos y los pasos a seguir para abandonar legalmente una unidad de alquiler son:

1. Los defectos tienen que ser graves y estar relacionados directamente con la salud y seguridad del inquilino.⁸⁹
2. El inquilino o la familia, huéspedes o mascotas del inquilino no tienen que haber ocasionado los defectos que requieren reparación.
3. El inquilino tiene que informar al arrendador, ya sea verbalmente o por escrito, sobre las reparaciones que son necesarias. (Vea la sección titulada “El notificar al arrendador”, en la página 27).
4. El inquilino tiene que darle al arrendador un período de tiempo razonable para hacer las reparaciones necesarias.
 - ¿Qué se considera un período de tiempo razonable? Esto depende de los defectos y las clases de reparaciones que se necesiten. Normalmente, la ley considera que 30 días son razonables, pero un período de tiempo más corto podría considerarse razonable, dependiendo de las circunstancias. Por ejemplo, si las raíces de un árbol obstruyen la alcantarilla principal de desagüe, y ninguno de los inodoros o desagües funcionan, un período de tiempo razonable podría ser tan poco como uno o dos días.

⁸⁴ Sección 1942.5(a) del Código Civil.

⁸⁵ Guía sobre las Prácticas en California, Arrendador e Inquilino, Párrafo 3:127 (Rutter Group, 1996).

⁸⁶ Sección 1942 del Código Civil.

⁸⁷ Guía sobre las Prácticas en California, Arrendador e Inquilino, Párrafos 3:115-3:116, 3:126 (Rutter Group, 1996).

⁸⁸ Sección 1942 del Código Civil.

⁸⁹ Brown y Warner, Libro sobre Leyes del Arrendador, Vol. I: Derechos y Responsabilidades, página 11/9 (NOLO Press 1996).

⁹⁰ Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704].

5. Si el arrendador no hace las reparaciones necesarias en un período de tiempo razonable, el inquilino debe notificar al arrendador por escrito sobre sus razones para mudarse, y entonces hacerlo. El inquilino debe devolver las llaves de la unidad de alquiler al arrendador. La notificación debe enviarse por correo o entregarse, según se explica en la sección titulada “El notificar al arrendador”, en la página 27. El inquilino debe guardar una copia de la notificación.

- Es una buena idea, pero no un requisito legal, que el inquilino le notifique al arrendador, por escrito, sobre sus razones para mudarse. La carta del inquilino podría desanimar al arrendador de demandar al inquilino para cobrarle alquiler adicional u otros daños. Una notificación por escrito también documenta las razones del inquilino para mudarse, lo cual podría ser útil, en caso de una demanda posterior. Si le es posible, el inquilino debe tomar fotografías o video de las condiciones defectuosas o hacer que los oficiales locales de construcción y de salud inspeccionen la unidad de alquiler antes de mudarse. El inquilino debe guardar una copia de la notificación por escrito y de cualesquier informes sobre la inspección, así como fotografías o videos.

RIESGOS: Es posible que los defectos no afecten suficientemente la salud y seguridad del inquilino para justificar el uso del remedio. El arrendador podría demandar al inquilino para cobrarle alquiler adicional o daños.

El remedio de “retención de alquiler”

Es posible que el inquilino tenga otra opción para lograr que se hagan las reparaciones—el remedio de “retención de alquiler”.

Por ley, a un inquilino se le permite retener (dejar de pagar) parte o todo el alquiler, si el arrendador no arregla defectos graves que violan la garantía implícita de habitabilidad.⁹⁰ (Vea la sección sobre la garantía implícita de habitabilidad, en las páginas 20-22). A fin de que el inquilino retenga el alquiler, los defectos o reparaciones que se necesiten tienen que ser *más* graves que los que justificarían el uso de los remedios de reparar y deducir y del de abandono.⁹¹ Los defectos tienen que ser tan graves que amenacen la salud o seguridad del inquilino.⁹²

Los defectos que eran lo suficientemente graves como para retener alquiler en el caso conocido en inglés como *Green v. Superior Court*⁹³ se dan a continuación como ejemplos:

- El derrumbe y no reparación del techo del baño.
- La presencia continua de ratas, ratones y cucarachas.
- La falta de cualquier clase de calefacción en cuatro de los cuartos del departamento.
- La obstrucción de la fontanería.
- El alambrado defectuoso y al descubierto.
- Una estufa instalada de manera peligrosa e ilegal.

En el caso *Green*, existían *todos* estos defectos, y además había muchas violaciones de los códigos locales de construcción y vivienda. En otras situaciones, los defectos que justificarían la retención de alquiler podrían ser diferentes, pero los defectos seguirían siendo tan graves que amenazarían la salud y seguridad del inquilino.

A fin de comprobar una violación de la garantía implícita de habitabilidad, el inquilino necesitará pruebas de los defectos que requieran reparación. En caso de una demanda en el tribunal, es útil tener fotografías o videos, testigos y copias de las cartas informando al arrendador del problema.

Antes de que el inquilino retenga el alquiler, es una buena idea consultar a una organización de asistencia legal, abogado, clínica de asuntos sobre la vivienda o programa de inquilinos para que le ayude a determinar si la retención de alquiler es un remedio adecuado.

Los requisitos básicos y los pasos a seguir para usar el remedio de la retención de alquiler son:

1. Los defectos o las reparaciones que se necesitan tienen que amenazar la salud o seguridad del inquilino.⁹⁴
 - Los defectos tienen que ser lo suficientemente graves como para hacer la unidad de alquiler inhabitable. Por ejemplo, vea los defectos descritos en la sección anterior sobre el caso *Green*.
2. El inquilino, o la familia, huéspedes o mascotas del inquilino no tienen que haber ocasionado los defectos que requieren reparación.

⁹¹ Moskowitz y Warner, *Derechos de los Inquilinos*, página 7/10 (NOLO Press 1996).

⁹² Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador*, Vol. I: *Derechos y Responsabilidades*, página 11/10 (NOLO Press 1996).

⁹³ 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704].

⁹⁴ Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador*, Vol. I: *Derechos y Responsabilidades*, página 11/10 (NOLO Press 1996).

3. El inquilino tiene que informar al arrendador, ya sea verbalmente o por escrito sobre las reparaciones que se necesitan. (Vea la sección titulada “El notificar al arrendador”, en la página 27).
4. El inquilino tiene que darle al arrendador un período de tiempo razonable para hacer las reparaciones necesarias.
 - ¿Qué es un “período de tiempo razonable”? Esto depende de los defectos y la clase de reparaciones que se necesiten.
5. Si el arrendador no hace las reparaciones necesarias en un período de tiempo razonable, el inquilino puede retener parte o todo el alquiler. El inquilino puede seguir reteniendo el alquiler hasta que el arrendador haga las reparaciones.
 - ¿Cuánto alquiler puede retener el inquilino? Aunque la ley no proporciona una prueba clara para determinar cuánto alquiler el inquilino puede retener de manera razonable, los jueces en casos de retención de alquiler frecuentemente utilizan uno de los métodos a continuación. Estos métodos se ofrecen como ejemplos.

Reducción de un porcentaje del alquiler:
Se determina el porcentaje de la unidad de alquiler que es inhabitable, y el alquiler se reduce por esa cantidad. Por ejemplo, si uno de los cuatro cuartos de la unidad de alquiler es inhabitable, el inquilino podría retener el 25 por ciento del alquiler. El inquilino tendría que pagar el 75 por ciento restante del alquiler.

Valor razonable de la unidad de alquiler:
Se determina el valor de la unidad de alquiler en condiciones defectuosas, y el inquilino retiene esa cantidad. El inquilino tendría que pagar la diferencia entre el valor justo del mercado de la unidad de alquiler (normalmente el alquiler que se indica en el convenio de alquiler o arrendamiento) y el valor de la unidad de alquiler en condiciones defectuosas.⁹⁵
6. El inquilino debe guardar el dinero del alquiler retenido y *no gastarlo*. El inquilino debe esperar pagar al arrendador parte o todo el alquiler retenido una vez que se hayan hecho las reparaciones.
 - Si el inquilino retiene el alquiler, éste debe poner el dinero del alquiler retenido en una cuenta bancaria especial (conocida como una **cuenta de depósito**). El inquilino debe notificar al arrendador por escrito

que el dinero del alquiler retenido se ha depositado en la cuenta de depósito, y explicarle las razones.

La ley no requiere depositar el dinero del alquiler retenido en una cuenta de depósito, pero es algo bueno por tres razones.

En primer lugar, según se explica más adelante en la sección de “Riesgos”, los casos de retención de alquiler frecuentemente terminan en los tribunales. El juez normalmente exigirá al inquilino que pague al arrendador algo del alquiler reducido, basándose en el valor de la unidad de alquiler con todos sus defectos. Rara la vez que un juez dispense el pago de todo el alquiler. El depositar el dinero del alquiler retenido en una cuenta de depósito garantiza que el inquilino tendrá el dinero para pagar cualquier “alquiler razonable” que el tribunal le ordene pagar.

En segundo lugar, el poner el dinero del alquiler retenido en una cuenta de depósito prueba al tribunal que el inquilino no retuvo el alquiler simplemente para evitar pagarlo. Si hay una audiencia en el tribunal, el inquilino debe llevar los recibos de alquiler u otras pruebas para mostrar que él ha pagado religiosamente el alquiler en el pasado.

En tercer lugar, la mayoría de las organizaciones de asistencia legal y abogados no representarán a un inquilino que no ha depositado el dinero del alquiler retenido en una cuenta de depósito.

Algunas veces, el inquilino y el arrendador podrán llegar a un acuerdo sobre la cantidad del alquiler que es razonable por ese tiempo cuando la unidad de alquiler necesitaba reparaciones. Si el inquilino y el arrendador no pueden convenir en una cantidad razonable, la disputa se tendrá que decidir en el tribunal, o solucionarse en un procedimiento de **arbitraje** o **mediación** (vea la página 44).

RIESGOS: Es posible que los defectos no sean lo suficientemente graves como para amenazar la salud o seguridad del inquilino. Si el inquilino retiene alquiler, el arrendador podría darle al inquilino una **notificación de desalojamiento** (una **notificación de tres días** para pagar el alquiler o irse). Si el inquilino se niega a pagar, el arrendador probablemente irá a los tribunales para desalojar al inquilino. En los tribunales, el inquilino tendrá que probar que el arrendador violó la garantía implícita de habitabilidad.

Si el inquilino gana el caso, al arrendador se le ordenará hacer las reparaciones, y al inquilino

⁹⁵ Vea la sección sobre el caso *Brown y Warner*, *El Libro sobre Leyes del Arrendador*, Vol. I: *Derechos y Responsabilidades*, página 11/11 (NOLO Press 1996) y *Moskovitz y Warner*, *Derechos de los Inquilinos*, página 7/10 (NOLO Press 1996).

se le ordenará pagar un alquiler razonable. El alquiler normalmente se tendrá que pagar unos cuantos días después de que el juez dé su fallo. Si el inquilino gana, pero no paga la cantidad de alquiler que se le ordene, cuando éste se venza, el juez fallará a favor del arrendador, y probablemente al inquilino se le desaloje. Si el inquilino pierde, él tendrá que pagar el alquiler, probablemente se le desalojará, y es posible que se le ordene pagar los honorarios de abogado del arrendador.

Existe otro riesgo al usar la retención de alquiler: si el inquilino no tiene un arrendamiento, el arrendador podría ignorar la notificación del inquilino sobre condiciones defectuosas y podría sacar al inquilino dándole una notificación de 30 días para que se mude. Esto podría considerarse un “desalojamiento por represalia” (vea la página 42).^{95a} La ley prohíbe desalojamientos por represalia, con ciertas restricciones.⁹⁶

El notificar al arrendador

Cada vez que un inquilino notifique al arrendador sobre su intención de reparar y deducir, retener alquiler o abandonar la unidad de alquiler, es mejor dar la notificación por escrito. La notificación debe ser por carta, y puede ser escrita a máquina o a mano. La carta debe describir detalladamente el problema y las reparaciones que son necesarias. El inquilino debe firmar y fechar la carta y guardar una copia.

La notificación debe enviarse al arrendador, administrador o agente, por correo certificado (con acuse de recibo). La ley no requiere que la notificación se envíe por correo certificado, pero es una buena idea hacerlo. De otra forma, el inquilino (o un amigo) podría entregar personalmente la notificación al arrendador, administrador o agente. El inquilino debe pedir un recibo firmado y fechado que indique que la notificación se recibió, o bien pedir al arrendador que feche y firme (o ponga sus iniciales) en la copia del inquilino de la carta, para indicar que el arrendador recibió la notificación. Independientemente del método de entrega, es importante que el inquilino tenga prueba de que el arrendador o el administrador o agente del arrendador recibió la notificación.

La copia de la carta y el recibo serán prueba de que el inquilino notificó al arrendador, y prueba también de lo que se decía en la notificación. Guarde una copia de la carta y el recibo en caso de una disputa con el arrendador.

El demandar por daños como remedio

Los remedios de reparar y deducir, abandono y retención de alquiler permiten a un inquilino que vive en una unidad de alquiler con graves defectos de habitabilidad actuar en contra del arrendador, sin presentar una demanda. El arbitraje y la mediación son otros métodos de solucionar disputas con relación a las condiciones de una unidad de alquiler (vea la página 44).

Un inquilino tiene otra opción: presentar una demanda en contra del arrendador para recuperar daños monetarios de manera oportuna.⁹⁷ Esta clase de demanda puede presentarse en el tribunal de reclamos menores, tribunal municipal o tribunal superior, dependiendo de la cantidad que se exija en la demanda.

Si el inquilino gana la demanda, el tribunal podría otorgarle al inquilino sus daños reales y “daños especiales” en una cantidad que varía de los \$100 a los \$1000.⁹⁸ “Los daños especiales” son costos en los que el arrendador incurre, como el costo de un cuarto de hotel, debido a que el arrendador no reparó los defectos en la unidad de alquiler.

El tribunal también podría ordenarle al arrendador reducir (parar o eliminar) una molestia y reparar cualquier condición inferior a lo establecido, que afecte considerablemente la salud y seguridad del inquilino.⁹⁹ Por ejemplo, un tribunal podría ordenarle a un arrendador reparar un techo con goteras, y podría retener la jurisdicción sobre el caso hasta que el techo se repare.

A fin de que un inquilino gane dicha demanda en contra del arrendador, todas las condiciones a continuación tienen que cumplirse:¹⁰⁰

- La unidad de alquiler tiene que tener defectos graves de habitabilidad—es decir, le tiene que faltar considerablemente cualquiera de los requisitos mínimos de habitabilidad que se enumeran en las ocho categorías en la página 21.
- Un inspector de viviendas tiene que inspeccionar las instalaciones, y tiene que notificar al arrendador o al agente del arrendador, por escrito, de las obligaciones del arrendador para reparar las condiciones inferiores a lo establecido.
- Las condiciones inferiores a lo establecido tienen que seguir existiendo por más de 60 días, después de que el inspector de viviendas expida la notificación por escrito, y el arrendador no tenga un “motivo justificado” por no hacer las reparaciones.

^{95a} Moskowitz, *Manual de California sobre la Defensa del Desalojamiento*, Sección 16.19 (Cal. Cont. Ed. Bar, 1997).

⁹⁶ Sección 1942.5(a) del Código Civil.

⁹⁷ Sección 1942.4 del Código Civil.

⁹⁸ Sección 1942.4(a) del Código Civil.

⁹⁹ Secciones 1942.4(a), (c) del Código Civil.

¹⁰⁰ Sección 1942.4(a) del Código Civil.

- Las condiciones inferiores no las ocasionó el inquilino o la familia, huéspedes o mascotas del inquilino.

Además de recuperar los daños monetarios, la parte que gane la demanda tiene derecho a recuperar sus costos por presentar la demanda (por ejemplo, las cuotas de presentación ante el tribunal), más los honorarios de abogado razonables que el tribunal dictamine.¹⁰¹

Antes de presentar esta clase de demanda, el inquilino debe tomar todos estos pasos básicos:

- El inquilino debe notificar al arrendador por escrito sobre las condiciones que requieren reparación. (Vea la sección titulada “El notificar al arrendador”, en la página 27). La unidad de alquiler tiene que tener graves defectos de habitabilidad que no fueron ocasionados por la familia, huéspedes o mascotas del inquilino.
- La notificación debe describir específicamente los defectos y las reparaciones que se necesitan.
- La notificación debe darle al arrendador un período de tiempo razonable para hacer las reparaciones.
- Si el arrendador no hace las reparaciones en un tiempo razonable, el inquilino debe comunicarse con el departamento local de construcción de la ciudad o del condado, el departamento de salud o la agencia local de viviendas, y pedir una inspección.
- El inspector de viviendas tiene que inspeccionar la unidad de alquiler.
- El inspector de viviendas tiene que notificarle por escrito al arrendador sobre las reparaciones necesarias.
- Las condiciones inferiores tienen que seguir existiendo por más de 60 días después de que el inspector de viviendas expida la notificación.
- El inquilino debe recopilar evidencia de las condiciones inferiores (por ejemplo, fotografías o videos, declaraciones de testigos, informes sobre la inspección), a fin de que el inquilino pueda probar su caso en el tribunal.
- El inquilino debe hablar sobre su caso con un abogado, una organización de asistencia legal, un programa de inquilinos, o una clínica sobre asuntos de vivienda, a fin de entender lo que la demanda probablemente logre, además de los riesgos involucrados.

La solución de quejas fuera del tribunal

Antes de presentar una demanda, el inquilino debe tratar de resolver la disputa fuera del tribunal, ya sea por medio de negociaciones personales, o de un programa para la solución de quejas que ofrezca mediación o arbitraje de disputas entre arrendadores e inquilinos. Si el inquilino y el arrendador están de acuerdo, una persona neutral puede trabajar con ambos para lograr una solución. La solución informal de disputas puede ser poco costosa y rápida. (Vea la sección titulada “Arbitraje y Mediación”, en la página 44).

LA VENTA DE LA UNIDAD DE ALQUILER POR PARTE DEL ARRENDADOR

Si su arrendador voluntariamente vende la unidad de alquiler en la que usted vive, sus derechos legales como inquilino no cambian. Los inquilinos que tienen un arrendamiento tienen el derecho a quedarse hasta que se termine el arrendamiento, bajo los mismos términos y condiciones. El nuevo arrendador puede terminar un inquilinato periódico (por ejemplo, un inquilinato de mes con mes), pero solamente después de dar al inquilino el aviso anticipado requerido. (Vea la sección titulada “La notificación del arrendador para terminar un inquilinato periódico”, en la página 29).

La venta del edificio no cambia los derechos de los inquilinos a que se les reembolsen sus **depósitos de seguridad** cuando se muden. En las páginas 32-33 se trata lo referente a la responsabilidad del arrendador en lo relacionado a depósitos de seguridad de los inquilinos, después de que se haya vendido la unidad de alquiler.

LAS CONVERSIONES A CONDOMINIOS

Un arrendador que desea convertir la propiedad de alquiler en condominios tiene que obtener la aprobación de la agencia de planificación de la ciudad o del condado. El arrendador también tiene que recibir una aprobación final en forma de un informe público expedido por el Departamento estatal de Bienes Raíces. Los inquilinos afectados tienen que recibir notificaciones en varias etapas del proceso de solicitud y de aprobación.¹⁰² Estas notificaciones están diseñadas para permitir a los inquilinos afectados y al público tener una voz en el proceso de aprobación.¹⁰³ Los inquilinos pueden consultar con los funcionarios locales electos o con las agencias de viviendas con relación al proceso de aprobación y a las oportunidades del público para expresar sus opiniones.

¹⁰¹ Sección 1942.4(b) del Código Civil.

¹⁰² Secciones 66427.1(a),(b) del Código Gubernamental.

¹⁰³ Secciones 66451.3, 65090, 65091 del Código Gubernamental.

¹⁰⁴ Sección 66427.1(c) del Código Gubernamental.

¹⁰⁵ Sección 66427.1 del Código Gubernamental. Vea las Secciones 11018, 11018.2 del Código de Negocios y Profesionales, Guía sobre las Prácticas de California, Arrendador e Inquilino, Párrafo 5:306 y los que siguen (Rutter Group, 1996).

Quizás lo más importante es que a los inquilinos afectados se les tiene que notificar por escrito sobre la conversión a condominios, por lo menos 180 días antes de que se les terminen sus inquilinatos debido a la conversión.¹⁰⁴ A los inquilinos afectados también tiene que dárseles la primera opción de comprar la unidad de alquiler, bajo los mismos términos que se ofrecen al público en general (o bajo mejores términos). Los inquilinos tienen que poder ejercer este derecho por lo menos 90 días después de que el Departamento de Bienes Raíces expida el informe público.¹⁰⁵

EL MUDARSE

EL DAR Y RECIBIR NOTIFICACIÓN ADECUADA

La notificación del inquilino para terminar un inquilinato periódico

A fin de terminar un **convenio de alquiler periódico** (por ejemplo, un convenio de mes con mes), usted tiene que darle al **arrendador** una notificación por escrito adecuada antes de mudarse.

Si usted paga alquiler mensualmente, tiene que dar una notificación por escrito por lo menos 30 días antes de mudarse. Si usted paga alquiler cada semana, tiene que dar notificación por escrito por lo menos siete días antes de mudarse. Usted tiene que seguir estos límites de tiempo, *a menos que* su **convenio de alquiler** estipule una notificación de un período más corto. Por ejemplo, si usted tiene un convenio de mes con mes, pero acordó dar una notificación de siete días de anticipación, en el convenio de alquiler, usted necesita notificar por escrito con solamente siete días de anticipación. La ley de California exige una notificación de un *mínimo* de siete días de anticipación para terminar cualquier convenio de alquiler.¹⁰⁶

A fin de evitar desacuerdos posteriores, feche la notificación, indique la fecha en la que pretende mudarse y haga una copia de la notificación para sí mismo. Es mejor entregar personalmente la notificación al arrendador o al administrador de la propiedad, o enviársela por correo certificado con acuse de recibo. (Usted también puede **entregar** la notificación por medio de uno de los métodos descritos bajo la sección titulada “Entrega adecuada de notificaciones”, en la página 37).¹⁰⁷

Usted puede darle al arrendador una notificación en cualquier momento durante el **período de alquiler**, pero tiene que pagar el alquiler completo durante el período cubierto por la notificación. Por ejemplo, supongamos que tiene un convenio de alquiler de mes con mes, y que paga alquiler el primer día de cada mes. Usted podría dar una notificación en cualquier

momento del mes (por ejemplo, el día 10). Entonces, usted podría irse 30 días después (el día 10 del siguiente mes, o más pronto, si así lo decide). Sin embargo, tendría que pagar alquiler por los primeros 10 días del mes siguiente, independientemente de si permanece allí los 10 días o se muda más pronto. (EXCEPCIÓN: Usted no tendría que pagar alquiler por los 10 días completos, si se va antes, y si el arrendador alquila la unidad a otro inquilino durante los 10 días, y el nuevo inquilino paga renta por parte o por todos los 10 días).

La notificación del arrendador para terminar un inquilinato periódico

Un arrendador puede terminar un **inquilinato** periódico con una notificación adecuada y anticipada por escrito, de la misma manera que un **inquilino** lo hace. Su arrendador tiene que darle una notificación por escrito con 30 días de anticipación, en el caso de un inquilinato de mes con mes, una notificación por escrito de siete días de anticipación, para un inquilinato de semana con semana, o el período de tiempo de notificación especificada en su convenio de alquiler (pero nunca menos de siete días). Al arrendador normalmente no se le exige indicar una razón por terminar el inquilinato en una notificación de 30 días (vea la sección titulada “Notificación de treinta días”, en la página 35). El arrendador puede enviar una notificación de 30 días por correo certificado, o por medio de uno de los métodos descritos bajo la sección titulada “Entrega Adecuada de notificaciones”, en la página 37.¹⁰⁸

NOTA: En las circunstancias descritas en la página 36, un arrendador puede darle una notificación por escrito de solamente *tres* días.

Si usted recibe una notificación de 30 días, tiene que dejar la **unidad de alquiler** en un plazo de 30 días, después de la fecha en que el arrendador le entregue la notificación (vea la página 35). Por ejemplo, si el arrendador le entregó la notificación de 30 días el 16 de julio, usted comenzaría a contar los 30 días a partir del 17 de julio, y el período de 30 días terminaría el 15 de agosto. Si el 15 de agosto cae entre semana, usted necesitaría irse en esa fecha o antes de ésta. Sin embargo, si el fin del período de 30 días cae en sábado, usted no necesitaría irse hasta el lunes, 17 de agosto, puesto que los sábados y domingos son días feriados. Otros días feriados legales también extienden el período de la notificación.¹⁰⁹

Si usted no se muda al final del período de 30 días, el arrendador puede presentar una **demandá por retención ilícita** para desalojarle (vea la página 38).

¿Qué sucede si usted ha recibido una notificación de 30 días, pero usted desea seguir alquilando la propiedad, o usted cree que no ha hecho nada para provocar que el arrendador le dé una notificación de 30 días?

¹⁰⁶ Sección 827 del Código Civil.

¹⁰⁷ Sección 1946 del Código Civil.

¹⁰⁸ Sección 1946 del Código Civil.

¹⁰⁹ Sección 12a del Código de Procedimiento Civil.

En estas situaciones, usted puede intentar convencer al arrendador para retirar la notificación. Intente averiguar la razón por la cual el arrendador le dio la notificación de 30 días. Si es algo que esté bajo su control (por ejemplo, el pagar el alquiler consistentemente atrasado, o el tocar el estéreo muy fuerte), asegúrele al arrendador que en el futuro, usted pagará a tiempo o mantendrá el volumen bajo. Entonces, cumpla su promesa. Si el arrendador no retira la notificación, usted tendrá que mudarse al terminarse los 30 días, o estar preparado para cuando el arrendador presente una demanda por retención ilícita para desalojarle.

En algunas comunidades que tienen reglamentos para el control sobre el alquiler, el arrendador no puede terminar un inquilinato periódico sin una "causa justificada" de buena fe o sin una "buena razón" para desalojarle. En estas comunidades, el arrendador tiene que indicar la razón de la terminación, y las autoridades locales de vivienda podrían analizar dicha razón. Normalmente, los arrendadores tienen que indicar una causa justificada para desalojar a los inquilinos que viven en viviendas subvencionadas federales o estatales. Si usted vive en una vivienda subvencionada o en un área en donde haya control sobre el alquiler, consulte con los funcionarios de vivienda para ver si cualquiera de estas reglas especiales aplican a su situación.

EL PAGO ANTICIPADO DEL ALQUILER DEL ÚLTIMO MES

Muchos arrendadores exigen a los inquilinos que paguen "el alquiler del último mes" como parte del depósito de seguridad, o al momento en que se pague el depósito de seguridad. El si el inquilino puede usar esta cantidad al terminarse el inquilinato para pagar el alquiler del último mes, depende del lenguaje utilizado en el arrendamiento o en el convenio de alquiler.¹¹⁰

Si su arrendamiento o convenio de alquiler le llama a parte de su pago anticipado "alquiler del último mes", esto paga el alquiler de su último mes en la unidad de alquiler. Sin embargo, algunas veces los arrendadores aumentan el alquiler antes de que se venza el alquiler del último mes. En esta situación, ¿puede el arrendador exigirle que pague la cantidad del aumento para el último mes?

La ley no proporciona una respuesta clara a esta pregunta. Si su arrendamiento o convenio de alquiler cataloga a parte de su pago anticipado como "alquiler del último mes", entonces usted tiene un fuerte argumento de que usted pagó el alquiler del último mes al mudarse. En esta situación, el arrendador *no* puede exigirle que pague la cantidad del aumento para el

último mes.¹¹¹ Sin embargo, si su arrendamiento o convenio de alquiler cataloga a parte de su pago anticipado como "depósito de seguridad para el último mes de alquiler", entonces el arrendador tiene un buen argumento de que en realidad usted no pagó el alquiler del último mes, sino que solamente proporcionó un depósito de seguridad por éste. En esta situación, el arrendador *podría* exigirle que pague la cantidad del aumento para el último mes.

Por ejemplo, supongamos que su convenio de alquiler catalogó a parte del depósito total que usted pagó cuando se mudó como "depósito de seguridad del alquiler del último mes", o que "el alquiler del último mes" es uno de los artículos enumerados en su convenio de alquiler bajo el encabezado titulado "Depósito de seguridad". Supongamos que su alquiler era de \$300 cuando se mudó y que usted pagó a su arrendador los \$300 como "depósito de seguridad para el alquiler del último mes". Supongamos que usted también pagó a su arrendador \$300 adicionales como depósito de seguridad. Si el arrendador aumentó adecuadamente su alquiler por \$350 mientras usted vivía en la unidad de alquiler, usted puede esperar deberle a su arrendador \$50 por el alquiler durante el último mes de su inquilinato (es decir, el alquiler actual [\$350] menos la cantidad pagada con anticipación [\$300] igual a \$50 debidos).

Si su convenio de alquiler llama a su pago anticipado entero "depósito de seguridad", y no cataloga ninguna parte del mismo como "alquiler del último mes", entonces usted tendrá que pagar el alquiler del último mes cuando éste se venza. En esta situación, usted no puede usar parte de su depósito de seguridad para pagar el alquiler del último mes. Sin embargo, usted tendrá derecho a un reembolso de su depósito de seguridad, según se explica en la sección a continuación.

LOS REEMBOLSOS DE LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Problemas comunes y cómo evitarlos

Los desacuerdos más comunes entre los arrendadores y los inquilinos surgen sobre el reembolso del depósito de seguridad del inquilino, después de que el inquilino se ha mudado de la unidad de alquiler. Por lo tanto, la ley de California especifica los procedimientos que el arrendador tiene que seguir al reembolsar, utilizar y rendir cuentas de los depósitos de seguridad de los inquilinos.

¹¹⁰ Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador*, Vol. I: *Derechos y Responsabilidades*, páginas 5/4-5/5 (NOLO Press 1996).

¹¹¹ Moskovitz y Warner, *Derechos de los Inquilinos*, página 10/9 (NOLO Press 1996); vea Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador*, Vol. I: *Derechos y Responsabilidades*, página 5/5 (NOLO Press 1996).

SUGERENCIAS SOBRE CÓMO MANEJAR LAS DEDUCCIONES DE LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Desafortunadamente, los términos legales “necesarios razonablemente” y “uso y desgaste normales” son vagos y significan diferentes cosas para diferentes personas. Las sugerencias a continuación se ofrecen como guías prácticas sobre cómo tratar los asuntos sobre depósitos de seguridad; aunque estas sugerencias son consistentes con la ley, éstas no son necesariamente la ley en esta área.

1. Costos de limpieza

Un arrendador puede deducir, adecuadamente, del depósito de seguridad del inquilino que se fue, para pagar por la limpieza que es necesaria para satisfacer al inquilino “común y corriente” o “razonable” que llegue.¹¹² Una norma razonable, que posiblemente no funcione en cada caso es el si el inquilino que se fue dejó la unidad de alquiler tan limpia como cuando éste se mudó a la misma.

Un arrendador no puede cobrar automáticamente a cada inquilino por la limpieza de alfombras, cortinas, paredes o ventanas, a fin de preparar la unidad de alquiler para el próximo inquilinato. En su lugar, el arrendador tiene que ver qué tan bien limpió el inquilino que se fue de la unidad de alquiler, y podría cobrarle costos de limpieza solamente si la unidad de alquiler (o parte de la misma) se dejó en condiciones substancialmente inferiores de lo establecido. Los costos de limpieza razonables incluirían el costo de tales cosas como eliminar infestaciones de pulgas que dejaron los animales del inquilino, limpiar el horno, quitar calcomanías de las paredes, sacar el moho de los baños y descongelar el refrigerador.

Al arrendador sólo se le permite deducir del depósito de seguridad del inquilino el costo *razonable* para limpiar la unidad de alquiler. Una medida práctica del costo para limpiar es la tarifa normal por hora que se cobra por la limpieza en el área en donde se localiza la unidad de alquiler.

(CONTINÚA EN LA PÁGINA 32)

Un arrendador podría utilizar el depósito de seguridad de un inquilino para cuatro propósitos:

- Para alquiler que no se pagó;
- Para la limpieza de la unidad de alquiler cuando el inquilino se muda, si la unidad no se deja tan limpia como cuando se alquiló;
- Para reparar daños, que no sean por uso y desgaste normal, ocasionados por el inquilino o los huéspedes del inquilino; y
- Si el arrendamiento o convenio de alquiler lo permite, para pagar el costo por restaurar o reemplazar muebles, accesorios u otros artículos de bienes personales (incluyendo llaves), que no sea por el uso y desgaste normal.¹¹³

Un arrendador *solamente* puede retener del depósito de seguridad, aquellas cantidades que sean necesarias de manera razonable para estos propósitos. El depósito de seguridad *no puede* utilizarse para reparar defectos que existían en la unidad antes de que usted se mudara, para condiciones ocasionadas por el uso y desgaste normales durante su inquilinato o inquilinatos previos, ni para limpiar una unidad de alquiler que se deje tan limpia como cuando se mudó a la misma.¹¹⁴ Un convenio de alquiler o arrendamiento *nunca* puede indicar que un depósito de seguridad “no es reembolsable”.¹¹⁵

En un plazo de 21 días (tres semanas) después de que usted se mude, su arrendador tiene que:

- Enviarle un reembolso completo de su depósito de seguridad, o
- Enviarle por correo o entregarle personalmente una declaración detallada que indique las cantidades y las razones por cualesquier deducciones de su depósito de seguridad, así como un reembolso de cualesquier cantidades no deducidas.¹¹⁶

Si en el plazo de 21 días, el arrendador no le proporciona una declaración detallando las deducciones del depósito de seguridad, el arrendador pierde el derecho a retener *cualquier parte* del depósito de seguridad, y tiene que devolverle el depósito *entero*.¹¹⁷ Sin embargo, el arrendador aún puede reclamarle a usted daños en una demanda ante los tribunales por el alquiler que no se pagó, reparaciones (excepto por el uso y desgaste normal) y por limpieza (excepto cuando la unidad de alquiler quede tan limpia como cuando usted la alquiló).¹¹⁸

¹¹² Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador*, Vol. I: *Derechos y Responsabilidades*, página 20/5 (NOLO Press 1996); vea Moskowitz y Warner, *Derechos de los Inquilinos*, página 10/3 (NOLO Press 1996).

¹¹³ Sección 1950.5(b) del Código Civil.

¹¹⁴ Sección 1950.5(e) del Código Civil.

¹¹⁵ Sección 1950.5(l) del Código Civil.

¹¹⁶ Sección 1950.5(f) del Código Civil.

¹¹⁷ *Granberry v. Islay Investments* (1995) 9 Cal.4th 738, 745 [38 Cal.Rptr.2d 650, 653].

¹¹⁸ Sección 1950.5(e) del Código Civil; *Granberry v. Islay Investments* (1995) 9 Cal.4th 738, 745 [38 Cal.Rptr.2d 650, 653].

¿Qué debe hacer si cree que su arrendador ha hecho una deducción inadecuada de su depósito de seguridad, o si el arrendador se queda con todo el depósito sin una razón justificada?

Explique al arrendador la razón por la cual usted cree que las deducciones de su depósito de seguridad son inadecuadas. *Inmediatamente*, pídale al arrendador el reembolso por la cantidad que usted cree que tiene derecho a que se le devuelva. Usted puede pedir esto por teléfono, pero debe darle seguimiento con una carta. La carta debe indicar las razones por las cuales usted cree que las deducciones son inadecuadas, y la cantidad que usted cree que se le debe devolver. Guarde una copia de su carta. Es una buena idea enviar la carta al arrendador por correo certificado con acuse de recibo, para probar que el arrendador recibió la carta. O bien, usted puede entregar la carta personalmente, y pedir al arrendador o al agente del arrendador que acuse recibo de la misma, firmando y fechando su copia de la carta.

Si aún así el arrendador no le envía el reembolso al que usted cree que tiene derecho, intente llegar a un compromiso aceptable. Usted puede sugerir que la disputa se resuelva a través de la mediación (vea la página 44). Además, usted puede comunicarse con una de las agencias que se enumeran en las páginas 43-44 para recibir asistencia. Si nada de esto funciona, posiblemente quiera tomar medidas legales (vea la página 34).

El reembolso de los depósitos de seguridad después de que se venda el edificio

Cuando un edificio se vende, el arrendador que vende tiene que hacer una de dos cosas con los depósitos de seguridad de los inquilinos. El arrendador que vende tiene que devolver el depósito de seguridad a los inquilinos, después de la venta, o transferir los depósitos de seguridad al nuevo arrendador.¹¹⁹

El arrendador que vende podría deducir cantidades de los depósitos de seguridad, de la misma manera que si los inquilinos se hubieran mudado de la unidad de alquiler (por ejemplo, para cubrir el alquiler que no se haya pagado o los daños a la unidad de alquiler). Si el arrendador que vende hace deducciones de los depósitos de seguridad, él tiene que devolver el saldo de los depósitos de seguridad a los inquilinos, o transferir dicho saldo al nuevo arrendador.

En cualquiera de los casos, el arrendador que vende tiene que enviar a los inquilinos declaraciones detalladas que justifiquen cualesquier deducciones. Las cuentas tienen que indicar las razones y las cantidades de cualesquier deducciones del

SUGERENCIAS SOBRE CÓMO MANEJAR LAS DEDUCCIONES DE LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD, CONTINUACIÓN

2. Alfombras y cortinas — regla sobre “el uso útil”

El uso y desgaste normales de alfombras o cortinas no puede cobrarse de un depósito de seguridad del inquilino. El uso y desgaste normales incluyen el simple desgaste de alfombras y cortinas a causa de su uso o envejecimiento, e incluye suciedad o manchado moderado. En contraste, las grandes rasgaduras o manchas imborrables sí justifican una deducción del depósito de seguridad del inquilino para reparar o reemplazar la alfombra o las cortinas.

Un método común para calcular la deducción para reemplazar prorratea el costo total del reemplazo, a fin de que el inquilino sólo pague el uso útil que le resta al artículo que el inquilino ha dañado o destruido. Por ejemplo, supongamos que un inquilino ha dañado, irreparablemente, una alfombra de ocho años de uso que se esperaba usar diez años, y que el reemplazar la alfombra con una de calidad semejante costaría \$1,000. El arrendador sólo podría cobrarle adecuadamente \$200 por los dos años de vida (uso) que le restarían, si el inquilino no la hubiera dañado.

3. El volver a pintar las paredes

Una forma de determinar la cantidad que un arrendador puede deducir del depósito de seguridad del inquilino para volver a pintar, *cuando esto sea necesario*, se basa en el período de tiempo que el inquilino permaneció en la unidad de alquiler. Este método, supone que la pintura del interior tiene una vida de dos años. (Algunos arrendadores suponen que la pintura del interior tiene una vida de tres años o más).

Duración de estadía	Deducción
Menos de 6 meses	costo completo
De 6 meses a 1 año	dos tercios del costo
De 1 a 2 años	un tercio del costo
2 ó más años	ninguna deducción

(CONTINÚA EN LA PÁGINA 33)

¹¹⁹ Sección 1950.5(g) del Código Civil.

¹²⁰ Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador, Vol. I: Derechos y Responsabilidades*, página 20/6 (NOLO Press 1996).

¹²¹ Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes del Arrendador, Vol. I: Derechos y Responsabilidades*, página 20/6 (NOLO Press 1996).

SUGERENCIAS SOBRE CÓMO MANEJAR LAS DEDUCCIONES DE LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD, CONTINUACIÓN

Al usar este método, si el inquilino vivió en la unidad de alquiler durante dos años o más, al inquilino no se le podría cobrar ningún costo para volver a pintar, independientemente de lo sucias que estén las paredes.¹²⁰

4. Otros daños a las paredes

Generalmente, las marcas o las desportilladuras pequeñas en las paredes son la responsabilidad del arrendador, ya que se consideran uso y desgaste normal (ej. pintura que se desgasta a causa de que un sofá esté contra la pared). Por lo tanto, al inquilino no se le debe cobrar por dichas marcas y desportilladuras. Sin embargo, un gran número de hoyos en las paredes o techo que requieren que se rellenen con yeso, o que requieren que se parchen de otra manera y vuelvan a pintarse, podría justificar la retención del depósito de seguridad del inquilino del costo para volver a pintar. En esta situación, la deducción para pintar probablemente sería más adecuada, si la unidad de alquiler se ha pintado recientemente, y probablemente menos adecuada si la unidad de alquiler necesitaba volverse a pintar de todas formas. Generalmente, las marcas grandes o las ranuras de pintura son la responsabilidad del inquilino.¹²¹

5. Sentido común y buena fe

RECUERDE: *Estas sugerencias no son reglas definitivas y rápidas, sino que se ofrecen para ayudar a los inquilinos y a los arrendadores a evitar, entender y resolver disputas sobre los depósitos de seguridad.*

Las disputas sobre los depósitos de seguridad frecuentemente pueden resolverse o evitarse, en primer lugar, si las partes ejercen el sentido común y el buen juicio, y se tratan la una a la otra justamente y de buena fe (vea la página 14). Por ejemplo, un arrendador no debe deducir el uso y desgaste normales del depósito de seguridad de un inquilino, y un inquilino no debe intentar evitar su responsabilidad por los daños que ha ocasionado.

Especialmente en disputas sobre los depósitos de seguridad, el engaño de una parte sólo invita a que la otra parte sea inflexible. A menudo, las partes involucradas no pueden resolver las disputas que alcanzan este nivel, y terminan en los tribunales.

depósito de seguridad de cada uno de los inquilinos. El arrendador que vende tiene que enviar una declaración a cada uno de los inquilinos por correo de primera clase, o bien entregársela personalmente a cada inquilino.

Si el arrendador que vende transfiere los depósitos de seguridad al nuevo arrendador, el arrendador que vende tiene que notificárselo por escrito a los inquilinos. El arrendador que vende también tiene que notificar a cada uno de los inquilinos sobre cualesquier cantidades deducidas del depósito de seguridad, y la razón de cada deducción. La notificación por escrito también tiene que indicarle al inquilino el nombre, dirección y número de teléfono del nuevo arrendador. El arrendador que vende tiene que enviar esta notificación a cada inquilino por correo de primera clase, o entregársela personalmente a cada inquilino.

Si el arrendador que vende no devuelve a los inquilinos los depósitos de seguridad, o si no los transfiere al nuevo propietario, *tanto* el nuevo arrendador *como* el arrendador que vende son legalmente responsables ante los inquilinos de los depósitos de seguridad.¹²² Si el arrendador que vende y los depósitos de seguridad no pueden encontrarse, al nuevo arrendador se le exige reembolsar todos los depósitos de seguridad (después de cualesquier deducciones adecuadas) cuando los inquilinos se muden.

El nuevo arrendador no puede cobrarles un nuevo depósito de seguridad a los inquilinos actuales, simplemente para compensar por los depósitos de seguridad que no pudo obtener del arrendador que vende. Sin embargo, si los depósitos de seguridad se les han devuelto a los inquilinos, o si el nuevo arrendador ha rendido cuentas adecuadamente a los inquilinos de deducciones adecuadas que se tomaron de los depósitos de seguridad, el nuevo arrendador podría cobrar legalmente *nuevos* depósitos de seguridad.¹²³ Además, si un inquilino causa daños a la unidad de alquiler que cuesten más para repararse que la cantidad del depósito de seguridad, el arrendador puede recuperar esta cantidad en exceso del inquilino.¹²⁴

¿Puede el nuevo arrendador aumentar la cantidad de su depósito de seguridad? Esto depende, en parte, de la clase de inquilinato que usted tenga. Si usted tiene un arrendamiento, el nuevo arrendador no puede aumentarle su depósito de seguridad, a menos que esto se permita específicamente en el arrendamiento. A los inquilinos periódicos (aquéllos que alquilan mes con mes, por ejemplo) el nuevo arrendador puede aumentarles los depósitos de seguridad sólo después de notificárselos adecuadamente por escrito con anticipación. En cualquier situación, la cantidad total del depósito de seguridad después del aumento, no puede ser más del límite legal (vea la página 14).

Todo esto significa que es importante guardar copias de su convenio de alquiler, así como del recibo de su depósito de seguridad. Usted podría necesitar estos registros para probar que usted pagó un depósito de seguridad, para verificar la cantidad y para determinar si el arrendador tenía derecho a hacer una deducción del depósito.

¹²² Sección 1950.5(i) del Código Civil. Excepción: Si el nuevo arrendador actúa con la creencia de buena fe de que el arrendador anterior cumplió adecuadamente con el requisito de transferencia

o reembolso, el nuevo arrendador no es conjuntamente responsable con el arrendador antiguo.

¹²³ Sección 1950.5(i) del Código Civil.

¹²⁴ Sección 1950.5(i) del Código Civil.

Medidas legales para obtener los reembolsos de los depósitos de seguridad

Supongamos que su arrendador no le devuelve su depósito de seguridad como lo exige la ley, o hace deducciones inapropiadas del mismo. Si usted no puede arreglar exitosamente el problema con su arrendador, usted puede entablar una demanda en el tribunal de reclamos menores por la cantidad del depósito de seguridad, más los costos del juzgado, y posiblemente también una multa e interés, hasta un máximo de \$5,000. (Si su reclamo es por un poco más de \$5,000, usted puede **renunciar** a (ceder) la cantidad adicional y seguir usando el tribunal de reclamos menores). Para cantidades mayores de \$5,000, usted tiene que entablar la demanda en el tribunal municipal o superior, y normalmente necesitará un abogado para que pueda proseguir su caso eficazmente. En tal demanda, el arrendador tiene la obligación de comprobar que las deducciones de su depósito de seguridad fueron razonables.¹²⁵

Si usted convence al tribunal de que el arrendador se rehusó de “mala fe” a devolverle el depósito de seguridad, el tribunal puede ordenarle al arrendador que le pague la cantidad del depósito que retuvo inapropiadamente, más un máximo de \$600 como multa de “mala fe”. El tribunal tiene la opción de adjudicar una multa de mala fe además de, los daños reales cuando los hechos del caso lo justifican—aunque el inquilino no haya solicitado la multa.¹²⁶ Estas cantidades adicionales también pueden recuperarse si un arrendador que ha comprado su edificio hace una demanda de “mala fe” para el reemplazamiento de los depósitos de seguridad. El arrendador tiene la obligación de comprobar la autoridad bajo la cual se basó la demanda de los depósitos de seguridad.¹²⁷

El si usted puede cobrar o no los honorarios de abogado en tal demanda, depende de lo que se indique en el convenio o acuerdo de alquiler. Si los honorarios de abogado están provistos en el contrato de alquiler, usted puede reclamar tales honorarios como parte del fallo, aunque el contrato de alquiler declare que solamente el arrendador podía reclamar dichos honorarios.¹²⁸

EL MUDARSE AL TERMINARSE UN ACUERDO O CONVENIO ALQUILER

Un acuerdo se vence automáticamente al final del término del alquiler. Se espera que el inquilino renueve el arrendamiento antes de que se venza (con el acuerdo del arrendador) o se mude. Normalmente, un acuerdo no requiere que el inquilino le dé al arrendador cualquier notificación por escrito con anticipación cuando el acuerdo esté

a punto de vencerse. Sin embargo, el inquilino debe leer el acuerdo para enterarse si hay provisiones que cubran lo que sucede al terminarse el acuerdo.

Antes de que usted se mude, posiblemente quiera darle al arrendador una notificación de cortesía declarando que usted no quiere renovar su acuerdo.

Si usted continúa viviendo en la unidad de alquiler después de que el acuerdo se venza, y si el arrendador le acepta el alquiler, su inquilinato será un inquilinato periódico a partir de ese momento. El tiempo entre sus pagos de alquiler determinarán el tipo de inquilinato (por ejemplo, el alquiler mensual resulta en un inquilinato de mes con mes). Excepto por la duración del acuerdo, todas las otras provisiones del acuerdo permanecerán en vigor.¹²⁹

Si usted no se muda de ahí a tiempo, y si el arrendador se rehusa a aceptar alquiler después de que el acuerdo se venza, el arrendador puede entablar una demanda de **desalojamiento** inmediatamente, sin darle ninguna notificación (vea la página 38). (Posiblemente esto no sea verdadero si es que usted vive en una jurisdicción de control sobre el alquiler).

IMPORTANTE: Si usted quiere *renovar* su acuerdo, debe comenzar las negociaciones con su arrendador con mucho tiempo antes de que su acuerdo se venza. Tanto su arrendador como usted tendrán que estar de acuerdo en los términos del nuevo acuerdo. Este proceso podría tomarse algún tiempo si uno de ustedes quiere negociar términos diferentes en el nuevo acuerdo.

LA LISTA DEL INVENTARIO

Por lo menos una semana antes de mudarse, usted debe fijar una fecha para que usted y el arrendador recorran la unidad de alquiler y llenen la sección titulada “Condición al Marcharse” de la lista del inventario.

Idealmente, el recorrido debería ocurrir después que usted haya sacado todas sus pertenencias y haya limpiado bien toda la unidad. El llenar el formulario cuidadosamente en este momento le ayudará a identificar las áreas problemáticas, y le ayudará a evitar desacuerdos después de que se haya mudado. Por ejemplo, usted puede identificar reparaciones o limpiezas que podrían necesitarse al comparar los artículos anotados en las secciones “Condición al Llegar” y “Condición al Marcharse”. Los artículos que se indica que necesitan reparación o limpieza podrían resultar en deducciones de su depósito de seguridad, a menos de que usted se encargue de estos problemas por su cuenta, o llegue a un acuerdo

¹²⁵ Sección 1950.5(k) del Código Civil.

¹²⁶ Sección 1950.5(k) del Código Civil.

¹²⁷ Sección 1950.5(k) del Código Civil.

¹²⁸ Sección 1717 del Código Civil.

¹²⁹ Sección 1945 del Código Civil.

con el arrendador. Vea las sugerencias adicionales con respecto a la Lista del Inventario en la página 61, y “Los Reembolsos de los Depósitos de Seguridad”, en las páginas 30-34.

TERMINACIONES Y DESALOJAMIENTOS

CUÁNDO PUEDE UN ARRENDADOR TERMINAR UN INQUILINATO?

Un **arrendador** puede terminar (concluir) un **inquilinato** de mes con mes, simplemente dándole al **inquilino** una notificación por escrito con 30 días de anticipación. (Para una explicación sobre inquilinatos de mes con mes, vea la página 10; para una explicación sobre notificaciones de 30 días, vea las páginas 29-30 y la siguiente sección).

Sin embargo, el arrendador puede terminar el inquilinato dándole al inquilino una notificación por escrito solamente con *tres* días de anticipación, si el inquilino ha hecho cualquiera de lo siguiente:¹³⁰

- No pagó el alquiler.
- Violó cualquier provisión del arrendamiento o convenio de alquiler.
- Dañó materialmente la propiedad de alquiler (“desperdió”).
- Interfirió substancialmente con los otros inquilinos (“los molestó”).
- Usó la propiedad de alquiler para un propósito ilegal.

Las **Notificaciones de tres días** se explican en las páginas 36-37.

NOTIFICACIONES POR ESCRITO DE TERMINACIONES

Notificación de treinta días

Un arrendador que quiera terminar (concluir) un inquilinato de mes con mes puede hacerlo entregando adecuadamente al inquilino una notificación de 30 días. Generalmente, una notificación de 30 días no tiene que indicar las razones del arrendador para terminar el inquilinato. **Las notificaciones de treinta días** se tratan en más detalle en las páginas 29-30, y la entrega adecuada de notificaciones se trata en la página 37.

En algunos lugares o circunstancias, podrían aplicarse reglas especiales a las notificaciones de 30 días:

- Algunas ciudades que controlan el alquiler requieren un “motivo justificado” para el desalojamiento, y la notificación del arrendador tiene que indicar la razón por la cual quiere la terminación.
- Los programas de viviendas subvencionadas podrían limitar las razones permisibles para el **desalojamiento**, y podrían requerir que la notificación indique una de estas razones.
- Algunas razones para el desalojamiento son ilegales. Por ejemplo, un desalojamiento no puede ser por **represalia** o por discriminación (vea las páginas 42-43).

El arrendador puede darle al inquilino *menos* de 30 días de notificación, si el convenio de alquiler permite un período más corto de notificación (vea la página 11).

Cómo responder a una notificación de treinta días

Supongamos que se le ha entregado adecuadamente una notificación de 30 días. Durante el período de 30 días, usted debería mudarse o tratar de hacer los arreglos con el arrendador para quedarse. Si usted quiere continuar ocupando la **unidad de alquiler**, pregúntele al arrendador qué necesita hacer para que eso sea posible. Aunque a un arrendador no se le requiere que indique la razón por la cual da una notificación de 30 días, la mayoría de los arrendadores sí tienen una razón por la cual quieren terminar un inquilinato. Si usted quiere quedarse, es útil saber lo que usted puede hacer para que su relación con el arrendador sea mejor.

Si su arrendador está de acuerdo en que usted puede continuar ocupando la unidad de alquiler, es importante que su convenio con el arrendador sea por escrito. El convenio por escrito puede ser un anexo a su **arrendamiento o convenio de alquiler**, que tanto usted como su arrendador firmen, o un intercambio de cartas entre usted y el arrendador que indique los detalles de su convenio. El hacer el convenio por escrito asegura que usted y su arrendador tengan clara su relación futura.

¹³⁰ Secciones 1161(2)-(4) del Código Civil.

Si el arrendador no está de acuerdo en que usted se quede, usted tendrá que mudarse. Usted debe hacerlo en un plazo de 30 días. Llévase todas sus pertenencias, y deje la propiedad de alquiler por lo menos tan limpia como cuando la alquiló. Esto le ayudará con el reembolso de su **depósito de seguridad** (vea la sección titulada “Los Reembolsos de los Depósitos de Seguridad”, en la página 30).

Si usted no se ha mudado al final de los 30 días, usted estará ocupando la unidad de alquiler ilegalmente, y el arrendador puede entablar una **demanda por retención ilícita (de desalojamiento)** para desalojarlo.

Si usted cree que el arrendador ha actuado ilegalmente al darle a usted una notificación de 30 días, o si usted tiene una defensa válida contra una demanda por retención ilícita, debe considerar detenidamente los puntos a favor y en contra para disputar la demanda de desalojamiento, que el arrendador entablará en su contra si usted no se muda. Como parte de su proceso de toma de decisiones, posiblemente desee consultar a un abogado, una organización de asistencia legal, un programa para inquilinos y arrendadores o una clínica de asuntos sobre la vivienda. (Vea la sección titulada “Cómo Obtener Ayuda de Terceros,” en la página 43.)

Notificación de tres días

Un arrendador puede usar una notificación por escrito de tres días (**notificación de desalojamiento**) si el inquilino ha hecho cualquiera de lo siguiente:¹³¹

- No pagó el alquiler.
- Violó cualquier provisión del arrendamiento o convenio de alquiler.
- Dañó materialmente la propiedad de alquiler (“desperdició”).
- Interfirió substancialmente con los otros inquilinos (“los molestó”).
- Usó la propiedad de alquiler para un propósito ilegal.

Si el arrendador le da al inquilino una notificación de tres días porque el inquilino no ha pagado el alquiler, la notificación tiene que especificar la cantidad de alquiler que se debe. Si la notificación de tres días se basa en una de las otras cuatro condiciones mencionadas anteriormente, la notificación tiene que describir la violación del convenio de alquiler del inquilino, o describir la otra conducta indebida del inquilino. La notificación de tres días se tiene que entregar al inquilino adecuadamente (vea la página 37).

Dependiendo del tipo de violación, la notificación de tres días demanda que (1) el inquilino corrija la violación o se mude de la unidad de alquiler; ó (2) que el inquilino se mude de la unidad de alquiler. Si la violación involucra algo que el inquilino puede corregir (por ejemplo, el inquilino no ha pagado el alquiler, o el inquilino tiene una mascota, pero el arrendamiento no permite mascotas), la notificación tiene que darle al inquilino la opción de corregir la violación.

El no pagar el alquiler y la mayoría de las violaciones de los términos del convenio de alquiler o arrendamiento pueden corregirse. En estas situaciones, la notificación de tres días tiene que darle al inquilino la opción de corregir la violación. Sin embargo, las otras tres condiciones mencionadas anteriormente *no pueden* ser corregidas, y la notificación de tres días simplemente puede ordenarle al inquilino que se mude al cabo de tres días.

Si usted paga el alquiler o corrige una violación corregible del convenio de alquiler o arrendamiento en el período de notificación de tres días, el inquilinato continúa.¹³² Si usted pretende pagar todo el alquiler vencido demandado después del vencimiento del período de tres días, el arrendador puede entablar una demanda para desalojarlo o aceptar el pago del alquiler. Si el arrendador acepta el pago de renta, el arrendador **renuncia** (cede) al derecho a desalojarlo en base al pago atrasado de alquiler.¹³³

Vea la página 37 sobre cómo contar los tres días.

Cómo responder a una notificación de tres días

Supongamos que su arrendador le **entrega** adecuadamente una notificación de tres días porque usted no ha pagado el alquiler. Usted tiene que pagar la cantidad entera del alquiler que debe o mudarse (irse) de la unidad de alquiler en un plazo de tres días, a menos que usted tenga una razón legal para no pagar el alquiler (vea la página 25).

Si usted decide pagar el alquiler que debe, es mejor llamarle al arrendador inmediatamente. Dígale al arrendador que usted pretende pagar la cantidad que se demanda en la notificación (si es la cantidad correcta), y haga los arreglos sobre la hora y el lugar en que puede entregarle el pago al arrendador o al agente del arrendador. *Usted tiene que pagar el alquiler antes del vencimiento de los tres días.* Usted debe pagar el alquiler que no ha pagado en efectivo, o con un cheque de caja o giro postal. Obtenga un recibo del arrendador o del agente del arrendador.

Si la cantidad del alquiler que se demanda no es correcta, es esencial que usted hable sobre esto con el arrendador inmediatamente, y se ofrezca a pagar

¹³¹ Secciones 1161(2)-(4) del Código Civil.

¹³² Sección 1161(3) del Código de Procedimiento Civil.

¹³³ *EDC Associates Ltd. v. Gutierrez* (1984) 153 Cal.App.3d 167 [200 Cal.Rptr. 333].

la cantidad que se debe realmente. Haga esta oferta verbalmente y por escrito, y guarde una copia de la oferta por escrito. La notificación del arrendador no es legalmente efectiva si ésta demanda es más alquiler de lo que se debe en realidad, o si incluye cualesquiera otros cargos que no sean de alquileres vencidos (por ejemplo, recargos por pago atrasado, cargos por servicios públicos sin pagar, cuotas por cheques devueltos o interés).¹³⁴

Si la cantidad del alquiler que se demanda es correcta y no incluye ningún otro cargo, y si usted decide no pagar, entonces usted y cualesquiera otros ocupantes tienen que mudarse inmediatamente.

Si usted se queda después de los tres días sin pagar el alquiler que se debe apropiadamente, usted estará ocupando la unidad de alquiler ilegalmente. Entonces, el arrendador tiene un remedio poderoso y único: una acción del tribunal para desalojarlo y recuperar el alquiler sin pagar (llamada una “demanda por retención ilícita (desalojamiento)” [vea la página 38]). El no pagar el alquiler y no mudarse inmediatamente, también podrían ser parte de sus antecedentes de crédito, los cuales podrían afectar su habilidad de alquilar de otros arrendadores.

Si la notificación de tres días se basa en algo más que no pagar el alquiler, la notificación indicará si usted puede corregir el problema y quedarse en la unidad de alquiler (vea la página 36). Si el problema se puede corregir y usted quiere quedarse en la unidad de alquiler, *usted tiene que corregir el problema en el plazo de tres días*. Una vez que usted haya corregido el problema, usted debe notificárselo inmediatamente al arrendador o al administrador de la propiedad.

Aún si la notificación no indica que usted puede corregir el problema, usted puede tratar de convencer al arrendador de que usted corregirá el problema y será un buen inquilino, si el arrendador está de acuerdo en que usted se quede. Si el arrendador está de acuerdo, cumpla su promesa inmediatamente. El arrendador entonces debe renunciar a (perdonar) su violación, y usted podrá quedarse en la unidad de alquiler. Sin embargo, en el caso de otra violación, el arrendador probablemente le entregará otra notificación de tres días o una notificación de treinta días.

Si usted cree que el arrendador ha actuado ilegalmente al darle una notificación de tres días, o si usted tiene una defensa válida contra una demanda por retención ilícita, usted debe considerar detenidamente los puntos a su favor y en su contra para disputar la posible demanda de desalojamiento que el arrendador entablará en su contra si no se muda.

Como parte de su proceso de toma de decisiones, posiblemente desee consultar a un abogado, una organización de asistencia legal, un programa para arrendadores e inquilinos o una clínica de asuntos sobre la vivienda. (Vea la sección titulada “Cómo Obtener Ayuda de Terceros”, en la página 43).

Cómo contar los tres días

Para contar los tres días, comience con el primer día después del día en que se le entregó la notificación. Si el último día cae en sábado, domingo o día feriado, el tercer día no se vencerá hasta el próximo lunes o día no feriado.¹³⁵ (Vea la siguiente sección en donde se trata lo referente a la entrega de la notificación y el comienzo del período de notificación).

ENTREGA ADECUADA DE NOTIFICACIONES

Una notificación de tres días o de treinta días del arrendador al inquilino tiene que “entregarse” adecuadamente para que ésta sea legalmente válida. Los términos “**entregar**” y “**entrega**” se refieren a los procedimientos requeridos por ley. Estos procedimientos están diseñados para aumentar la probabilidad de que la persona a quien se le dé la notificación la reciba en realidad.

Un arrendador puede entregar una notificación de *tres días* al inquilino en una de tres maneras: por entrega personal, por entrega a otra persona en sustitución, o por colocación en un lugar visible y envío por correo. El arrendador, el agente del arrendador o cualquier persona mayor de 18 años puede entregarle una notificación a un inquilino.

- Entrega personal—Para hacer la entrega personalmente, la persona que entregue la notificación tiene que darle la notificación en la mano (o dejársela, si usted se rehusa a tomarla).¹³⁶ El período de notificación comienza el día *después* de haber recibido la notificación.
- Entrega a otra persona en sustitución—Si el arrendador no puede encontrarlo en su casa, el arrendador debe tratar de entregársela personalmente en su trabajo. Si el arrendador no lo puede localizar en su hogar o trabajo, el arrendador puede usar una “entrega a otra persona en sustitución” en lugar de la entrega personal.

Para cumplir con las reglas sobre la entrega a otra persona en sustitución, la persona que entregue la notificación tiene que dejar la notificación con una persona de “edad y discreción adecuada” en su hogar o trabajo y *también* enviar por correo una copia de la notificación a su hogar.¹³⁷ Una persona de

¹³⁴ *Brown and Warner, El Libro sobre las Leyes del Arrendador, Vol. I: Derechos y Responsabilidades, páginas 16/2-16/3 (NOLO Press 1996).*

¹³⁵ *Secciones 12, 12a del Código Civil.*

¹³⁶ *Sección 1162(1) del Código de Procedimiento Civil.*

¹³⁷ *Sección 1162(2) del Código de Procedimiento Civil.*

edad y discreción adecuada normalmente sería un adulto en su hogar o lugar de trabajo, o un pariente adolescente que viva en su hogar.

La entrega de la notificación se cumple legalmente cuando *ambos* pasos se hayan completado. Debido a que la entrega en sustitución depende en parte del envío por correo para darle al inquilino la notificación, la ley no está completamente clara sobre cuando se inicia el período de tres días.¹³⁸ Sin embargo, sería bueno que el inquilino supusiera que el período de notificación comienza el día después de que ambos pasos se hayan completado.

- **Colocación en un lugar visible y envío por correo**—Si el arrendador no le puede entregar la notificación personalmente o por entrega a otra persona en sustitución, la notificación puede entregarse pegando con cinta o clavando con tachuelas una copia en un lugar visible en la unidad de alquiler (como la puerta de enfrente de la unidad de alquiler), y enviándole a usted una segunda copia por correo a la dirección de su unidad de alquiler.¹³⁹ (A este método de entrega se le llama comúnmente “colocación en un lugar visible y envío por correo” o “clavar y enviar”).

La entrega de la notificación no se completa hasta que la segunda copia de la notificación haya sido enviada por correo. El período de la notificación comienza el día después de que la notificación se coloque en un lugar visible y se envíe por correo.¹⁴⁰

En la página 37 se explica cómo contar los tres días.

Un arrendador puede usar cualquiera de estos métodos para entregar una notificación de *treinta días* a un inquilino, o puede enviar la notificación por correo certificado o registrado al inquilino, con prueba de recibo.¹⁴¹

EL PROCESO DE DESALOJAMIENTO (DEMANDA POR RETENCIÓN ILÍCITA)

Vista general del proceso de desalojamiento

Si el inquilino no se muda voluntariamente después de que el arrendador le haya entregado la notificación adecuadamente, el arrendador puede desalojar al inquilino. Para poder desalojar al inquilino, el arrendador tiene que entablar una

demanda por retención ilícita en el tribunal municipal (en algunas áreas rurales es el tribunal de justicia).

En una demanda de desalojamiento, al arrendador se le llama “el demandante” y al inquilino se le llama “el demandado”.

Una demanda por retención ilícita es un procedimiento “resumido” del tribunal. Esto significa que la acción del tribunal se mueve rápidamente, y que el plazo que se le da al inquilino para responder durante la demanda es muy corto. Por ejemplo, en la mayoría de los casos, el inquilino sólo tiene *cinco días* para presentar una respuesta por escrito a la demanda, después de haberse entregado una copia de la queja del arrendador.¹⁴² Por lo general, un juez oírá y dará su fallo sobre el caso, en un plazo de 20 días después de que el inquilino presente una respuesta.¹⁴³

El proceso de desalojamiento administrado por el tribunal garantiza al inquilino el derecho a una audiencia ante el tribunal, si el inquilino cree que el arrendador no tiene derecho a desalojarle. El arrendador *tiene* que usar este proceso del tribunal para desalojar al inquilino; el arrendador *no puede* usar medidas por su cuenta para forzar al inquilino a que se mude. Por ejemplo, el arrendador no puede físicamente usar el **cierre forzoso** para dejar fuera al inquilino, interrumpir los servicios públicos como el agua o electricidad, quitar las ventanas o puertas exteriores o apoderarse (llevarse) de las pertenencias del inquilino para llevar a cabo el desalojamiento. El arrendador *tiene que usar los procedimientos del tribunal*.

Si el arrendador usa métodos ilegales para desalojar a un inquilino, el arrendador podría ser responsable de pagar los daños al inquilino, así como multas de hasta \$100 al día por el tiempo en que el arrendador haya utilizado métodos ilegales.¹⁴⁴

En una demanda por retención ilícita, el tribunal lleva a cabo una audiencia en la cual las partes pueden presentar su evidencia y explicar su caso. Si el tribunal determina que el inquilino tiene una buena defensa, el tribunal no desalojará al inquilino. Si el tribunal decide a favor del inquilino, el inquilino no tendrá que mudarse, y posiblemente se le ordene al arrendador que pague los costos del tribunal (por ejemplo, las cuotas por registro de documentos del inquilino). También podría ordenársele al arrendador que pague los honorarios de abogado del inquilino, si el convenio de alquiler o arrendamiento contiene una provisión para los honorarios de abogado, y si un abogado representó al inquilino.¹⁴⁵

¹³⁸ *Guía sobre Prácticas de California, Arrendadores-Inquilinos, Párrafos 7:188-7:189.3 (Rutter Group, 1996).*

¹³⁹ *Sección 1162(3) del Código de Procedimiento Civil.*

¹⁴⁰ *Walters v. Meyers (1990) 226 Cal.App.3d Supp. 15 [277 Cal.Rptr. 316]. Pero vea la sección en donde se trata lo referente a si la notificación por correo extiende el tiempo para responder en la Guía sobre Prácticas de California, Arrendador-Inquilino, Párrafos 7:188-7:189.3 (Rutter Group, 1996).*

Si el tribunal decide a favor del arrendador, el tribunal emitirá un **auto de posesión**. El auto de posesión le ordena al alguacil que saque al inquilino de la unidad de alquiler, pero le da al inquilino cinco días a partir de la fecha en que la orden se entregue, para mudarse voluntariamente. Si el inquilino no se va al cabo del período de cinco días, el auto de posesión autoriza al alguacil a sacar físicamente al inquilino y dejarlo fuera, y apoderarse (tomar) de las pertenencias que el inquilino haya dejado en la unidad de alquiler. *El arrendador no tiene derecho a tomar posesión de la unidad de alquiler hasta que el alguacil haya sacado al inquilino.*

El tribunal también podría otorgar al arrendador cualquier alquiler que se deba, si el desalojamiento se basa en el hecho de que el inquilino no pagará el alquiler. El tribunal también podría ordenar a que se le paguen al arrendador los daños, costos del tribunal, y honorarios de abogado (si el convenio de alquiler o arrendamiento contiene cualquier provisión para honorarios del abogado). Si el tribunal determina que el inquilino actuó maliciosamente al no ceder la unidad de alquiler, el tribunal también podría otorgar un máximo de \$600 al arrendador en calidad de multa al inquilino.¹⁴⁶ El fallo contra el inquilino se reportará en el **informe de crédito** del inquilino por siete años.¹⁴⁷

Cómo responder a una demanda por retención ilícita

Si a usted se le entregó una queja por retención ilícita, usted debería obtener consejo o asistencia legal *inmediatamente*. Las organizaciones para inquilinos, los programas para arrendadores e inquilinos, las clínicas de asuntos sobre viviendas, las organizaciones de asistencia legal o los abogados privados pueden proveerle consejos y asistencia, si los necesita. (Vea la sección titulada “Cómo Obtener Ayuda de Terceros”, en la página 43).

Usualmente, usted sólo tiene *cinco días* para responder por escrito a la queja del arrendador. Usted tiene que responder en este plazo, presentando el documento legal correcto con el actuario del tribunal en donde se presentó la demanda. Típicamente, un inquilino responde a la queja de un arrendador presentando una “respuesta” por escrito. (Usted puede obtener una copia de un formulario en la oficina del Actuario del Tribunal para usarlo y poder presentar su respuesta.) Si el quinto día cae en fin de semana o día feriado, usted puede presentar su respuesta por escrito el próximo lunes o día no feriado.¹⁴⁸

Usted podría tener una defensa legal contra la queja del arrendador. De ser así, usted tiene que indicar la defensa en una respuesta por escrito, en el plazo de cinco días. Usted tiene que presentar su respuesta por escrito en el plazo de cinco días, o usted perderá cualesquier defensas que podría tener. Algunas defensas típicas que un inquilino podría tener se indican aquí como ejemplos:

- La notificación de tres días del arrendador pedía más alquiler de lo que realmente se debía.
- La unidad de alquiler violaba la **garantía implícita de habitabilidad**.
- El arrendador presentó una demanda de desalojamiento en represalia porque el inquilino ejerció un derecho como inquilino, o porque el inquilino se quejó con un inspector de edificios sobre la condición de la unidad de alquiler.

Dependiendo de los hechos de su caso, hay otras respuestas legales a la queja del arrendador que usted podría presentar en lugar de una respuesta. Por ejemplo, si usted cree que su arrendador no le entregó adecuadamente la notificación y la queja, usted podría presentar una **Petición para Anular la Notificación para Comparecer en Juicio**. Si usted cree que la queja tiene algún defecto técnico o no alega adecuadamente el derecho del arrendador para desalojarle, usted puede presentar una **Excepción de demanda insuficiente**. *Es importante que usted obtenga consejo de un abogado antes de intentar usar estos procedimientos.*

Si usted no responde a la queja de su arrendador en un plazo de cinco días, el tribunal pronunciará un **fallo por incumplimiento** a favor del arrendador. Un fallo por incumplimiento permite al arrendador obtener un **auto de posesión** (vea la página 41), y también podría otorgarle al arrendador el alquiler que se le debe, daños y costos del tribunal.

El Actuario del Tribunal le pedirá que pague una cuota por registro cuando usted presente su respuesta por escrito. La cuota por registro típicamente es de \$35 a \$85. Sin embargo, si usted no tiene dinero para pagar la cuota por registro, usted puede pedirle al Actuario que le permita registrar su respuesta sin pagar la cuota (es decir, usted puede pedir la renuncia de la cuota). Se puede obtener del Actuario del Tribunal un formulario de solicitud para renunciar a la cuota, llamado **“Solicitud para que se Exoneren las Cuotas y Costos del Tribunal”**.

¹⁴¹ Secciones 827, 1946 del Código Civil; Sección 1162 del Código de Procedimiento Civil.

¹⁴² Sección 1167.3 del Código de Procedimiento Civil.

¹⁴³ Sección 1170.5(a) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁴⁴ Sección 789.3 del Código Civil.

¹⁴⁵ Sección 1717 del Código de Procedimiento Civil.

¹⁴⁶ Sección 1174(b) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁴⁷ Secciones 1785.13(a)(2),(3) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁴⁸ Sección 1167 del Código de Procedimiento Civil.

Después de que usted haya presentado su respuesta por escrito a la queja del arrendador, el Actuario del Tribunal le enviará a usted y al arrendador por correo una notificación de la hora y lugar del juicio. Si usted no comparece en el tribunal, se dará un fallo por incumplimiento en su contra.

El desalojamiento de “ocupantes que no se nombran” (en el convenio)

A veces, las personas que no son partes del convenio de alquiler o arrendamiento se mudan a la unidad de alquiler con el inquilino, o lo hacen después de que el inquilino se haya mudado de ahí, pero antes de que se entable la demanda por retención ilícita. Cuando un arrendador cree que estos “ocupantes” podrían reclamar un derecho legal para tomar posesión de la unidad de alquiler, el arrendador podría incluirlos como demandados en la acción de desalojamiento, aunque el arrendador no los conozca. En este caso, el arrendador le dirá al encargado de entregar notificaciones que les entregue a los ocupantes el formulario de **Reclamo del Derecho a Posesión antes del Juicio**, al mismo tiempo que se entreguen la notificación de desalojamiento y la queja a los inquilinos que se nombran como demandados.¹⁴⁹ Vea la sección adicional en donde se trata lo referente a “ocupantes que no se nombran” y los formularios de Reclamo del Derecho a Posesión, en la página 49.

El programa de depósito de alquiler antes del juicio

Si usted vive en El Cajón, Downey, Santa María, la Ciudad de Los Ángeles, la Ciudad de San Bernardino o en el Condado de Riverside, usted posiblemente viva en un área que participa en el Programa Experimental de Depósito de Alquiler antes del Juicio. Se les podría requerir a los inquilinos demandados que viven en las áreas que participan en este programa, que depositen alquiler para el futuro en el tribunal, antes de que puedan defenderse contra las acciones de desalojamiento en su contra. Vea la página 48 para una explicación.

La comparecencia ante el tribunal

Antes de comparecer ante el tribunal, usted tiene que preparar su caso cuidadosamente, así como lo haría un abogado. Entre otras cosas, usted debe:

- Hablar con una clínica de asuntos sobre la vivienda, una organización para inquilinos, un abogado o una organización de asistencia legal. Esto le ayudará a entender los asuntos legales en su caso y la evidencia que necesitará.
- Decidir cómo presentará los datos que sustenten su versión de los hechos—ya sea por medio de testigos, cartas, otros documentos, fotografías o video u otra evidencia.
- Tener por lo menos cuatro copias de todos los documentos que usted pretenda usar como evidencia—el original para el juez, una copia para la parte contraria, una copia para usted y copias para sus testigos.
- Pedirles a los testigos que testifiquen en el juicio, si éstos ayudarían a su caso. Usted puede entregar una **citación** a un testigo que no testificará voluntariamente. Una citación es una orden del tribunal para que un testigo comparezca. La citación tiene que entregarse (dársele en la mano) al testigo, y cualquier persona que sea mayor de 18 años de edad, excepto usted, puede entregarla. Usted puede obtener una citación del Actuario del Tribunal. Usted tiene que pagar los honorarios de testigos al momento en que la citación se le entregue al testigo, si el testigo los pide.

Las partes en una demanda por retención ilícita tienen derecho a un juicio por jurado, y cualquier parte puede solicitarlo. Después de haber presentado su respuesta a la queja del arrendador, el tribunal le enviará un documento llamado **Memorándum para Fijar Juicio**. Este documento indicará si el demandante (arrendador) ha solicitado un juicio por jurado. Si no es así, y si un abogado no le representa, los consejeros de los inquilinos usualmente recomiendan que usted *no* solicite un juicio por jurado.

Existen varias buenas razones para esta recomendación: en primer lugar, la presentación de un caso ante un jurado es más compleja que la presentación ante un juez, y a una persona que no sea abogado que se autorepresente podría resultarle muy difícil hacerlo; segundo, la parte que solicite el juicio por jurado será responsable de depositar el costo inicial de las cuotas del jurado en el tribunal; y tercero, la parte que pierda tendrá que pagar todos los costos del jurado.

¹⁴⁹ Sección 415.46 del Código de Procedimiento Civil.

¹⁵⁰ Sección 1179 del Código de Procedimiento Civil.

¹⁵¹ Guía sobre Prácticas de California, Arrendador-Inquilino, Párrafo 9:432.4 (Rutter Group 1996).

¹⁵² Guía sobre Prácticas de California, Arrendador-Inquilino, Párrafo 9:444 (Rutter Group 1996).

¹⁵³ Sección 1176 del Código de Procedimiento Civil.

Después del fallo del tribunal

Si el tribunal decide a favor del inquilino, el inquilino no tendrá que mudarse, y se le podría ordenar al arrendador que pague todos los costos del tribunal del inquilino (por ejemplo, las cuotas por el registro) y los honorarios de abogado del inquilino. Sin embargo, el inquilino tendrá que pagar cualquier alquiler que el tribunal le ordene.

Si el arrendador gana, el inquilino tendrá que mudarse. Además, el tribunal podría ordenarle al inquilino que pague los costos y honorarios de abogado del arrendador, y cualesquier daños comprobados, como el alquiler atrasado o el costo de reparaciones, si se ocasionaron daños a la propiedad.

Es posible, pero muy raro, que un inquilino que pierda convenza al tribunal que le permita permanecer en la unidad de alquiler. A esto se le llama **exoneración de decomiso** del inquilinato. El inquilino tiene que convencer al tribunal de dos cosas para poder obtener exoneración de decomiso: que el desalojamiento ocasionaría al inquilino o a su familia graves dificultades, y que el inquilino puede pagar todo el alquiler que se debe o que el inquilino puede cumplir completamente con el arrendamiento.¹⁵⁰ Un inquilino no puede obtener exoneración de decomiso cuando el término del inquilinato ya se haya vencido (por ejemplo, en un inquilinato de mes con mes).¹⁵¹ Cualquier petición de exoneración de decomiso tiene que presentarse *inmediatamente* después de que el tribunal emita su fallo.¹⁵²

Un inquilino que pierde una demanda por retención ilícita podría **apelar** el fallo, si el inquilino cree que el juez ha decidido un asunto legal erróneamente en el caso. Sin embargo, el inquilino tendrá que marcharse antes de que se escuche la apelación, a menos que el inquilino presente una petición para el aplazamiento de la ejecución del fallo, o una petición para la exoneración de decomiso (descrita anteriormente). El tribunal no autorizará la petición del inquilino para el aplazamiento de la ejecución, a menos que el tribunal determine que el inquilino o su familia sufrirán dificultades extremas, y que el arrendador no sufrirá daños irreparables. Si el tribunal autoriza la petición para el aplazamiento de la ejecución, este le ordenará al inquilino que haga los pagos de alquiler al tribunal por la cantidad que el tribunal ordene.¹⁵³

Un arrendador que pierde una demanda por retención ilícita también puede apelar el fallo.

El auto de posesión

Si se emite un fallo en su contra y llega a ser final (por ejemplo, si usted no apela o si pierde en la apelación), y usted no se muda, el tribunal emitirá un **auto de posesión** al arrendador.¹⁵⁴ El arrendador puede entregarle este documento legal al alguacil, el cual entonces lo desalojará a usted a la fuerza de la unidad de alquiler, si usted no se marcha con prontitud.

Antes de desalojarlo, el alguacil le entregará una copia del auto de posesión.¹⁵⁵ El auto de posesión le indica que tiene que mudarse en un plazo de cinco días después de que se le entregue un auto de posesión, y que si usted no se marcha, el alguacil lo sacará de la unidad de alquiler y dejará al arrendador que tome posesión de la misma.¹⁵⁶ El costo por la entrega del auto de posesión se agregará a los otros costos de la demanda que el arrendador le cobrará a usted.

Después de que se le entregue el auto de posesión, usted tiene cinco días para mudarse. Después de cinco días, si usted no se ha marchado, el alguacil regresará y lo sacará físicamente.¹⁵⁷ Si sus pertenencias todavía están en la unidad de alquiler, el alguacil podría sacarlas o entregárselas al arrendador para que las guarde, quien a su vez puede cobrarle cuotas razonables por el almacenamiento de las mismas. Si usted no reclama estas pertenencias en un plazo de 18 días, el arrendador puede enviarle a usted un aviso para que las recoja, y luego puede venderlas en una subasta o quedarse con ellas (si su valor es menos de \$300).¹⁵⁸ Si el alguacil lo desaloja a la fuerza, el costo del alguacil también se agregará al fallo que el arrendador puede cobrarle.

El descartar un fallo por incumplimiento

Si el inquilino no presenta una respuesta por escrito a la queja del arrendador, el arrendador puede pedirle al tribunal que dé un **fallo por incumplimiento** en contra del inquilino. El inquilino entonces recibirá una notificación del fallo y del auto de posesión, como se describió anteriormente.

Hay muchas razones por las cuales el inquilino podría no responder a la queja del arrendador. Por ejemplo, es probable que el inquilino haya recibido la notificación y queja, pero no pudo responder porque el inquilino estaba enfermo o incapacitado, o por alguna otra muy buena razón. Además, es

¹⁵⁴ Sección 715.010 del Código de Procedimiento Civil.

¹⁵⁵ Sección 715.020 del Código de Procedimiento Civil.

¹⁵⁶ Sección 715.010(b)(2) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁵⁷ Sección 715.020(c) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁵⁸ Secciones 715.030, 1174(h) del Código de Procedimiento Civil; Secciones 1965, 1988 del Código Civil. Vea las Guías Legales del Departamento de Asuntos del Consumidor LT-4, "Cómo Recuperar las Pertenencias que Haya Dejado en una Unidad de Alquiler", y LT-5, "Opciones para un Arrendador: Cuando se Hayan dejado las Pertenencias de un Inquilino en la Unidad de Alquiler".

posible (pero no probable) que al inquilino nunca se le entregara la notificación o queja del arrendador. En situaciones como éstas, cuando el inquilino tiene una razón válida para no responder a la queja del arrendador, el inquilino puede pedirle al tribunal que descarte el fallo por incumplimiento.

El descartar un fallo por incumplimiento puede ser un procedimiento legal complejo. Las razones más comunes por las cuales puede pedir que se descarte un fallo por incumplimiento son por errores del inquilino (o del abogado del inquilino), inadvertencia, sorpresa o negligencia justificable.¹⁵⁹ Un inquilino que quiere perderle al tribunal que descarte un fallo por incumplimiento tiene que actuar con prontitud. El inquilino debe de poder comprobarle al tribunal que él tiene una razón satisfactoria por incumplimiento, actuó con prontitud para hacer la petición, y tiene buenas probabilidades de ganar en el juicio.¹⁶⁰ Un inquilino que cree que hay razones para descartar el fallo por incumplimiento, primero debería buscar el consejo y la ayuda de un abogado, una organización de asistencia legal o una organización para inquilinos.

REPRESALIAS, DESALOJAMIENTOS Y DISCRIMINACIÓN

Represalias y desalojamientos

Un arrendador podría tratar de desalojar a un inquilino porque el inquilino ha ejercido un derecho legal (por ejemplo, si se usa el **remedio de reparar y deducir**) o se ha quejado de un problema en la unidad de alquiler. O bien, el arrendador podría subir el alquiler del inquilino o tratar de castigar al inquilino por quejarse o ejercer legalmente su derecho como inquilino.

En cualquier situación, una acción por el arrendador castigando al inquilino por ejercer un derecho legal es considerado como **represalia**. La ley le ofrece protección a los inquilinos contra desalojamiento y otras medidas en represalia.¹⁶¹

La ley concluye (supone) que el arrendador tiene un motivo en represalia, si el arrendador trata de desalojar al inquilino (o toma otras medidas en represalia) en un plazo de seis meses después de que el inquilino haya ejercido cualquiera de los derechos como inquilinos siguientes:¹⁶²

- Usar el remedio de reparar y deducir, o decirle al arrendador que el inquilino usará el remedio de reparar y deducir.
- Quejarse de las condiciones de la unidad de alquiler con el arrendador, o con una agencia pública apropiada después de notificárselo al arrendador.
- Entablar una demanda o iniciar arbitraje basándose en la condición de la unidad de alquiler.
- Causar que una agencia pública apropiada inspeccione la unidad de alquiler o le emita una infracción al arrendador.

A fin de que el inquilino se defienda contra un desalojamiento con base en represalia, el inquilino tiene que comprobar que él ha ejercido uno o más de estos derechos en el período de seis meses, que el alquiler del inquilino está al corriente y que el inquilino no ha usado la defensa por represalia en más de una ocasión en los últimos 12 meses. Si el inquilino produce toda esta evidencia, entonces el arrendador tiene que producir evidencia de que él no tenía ningún motivo para tomar represalias.¹⁶³ Si ambas partes producen la evidencia necesaria, entonces el juez o jurado tiene que decidir si la acción del arrendador fue en represalia o si se basó en una razón válida.

Un inquilino también puede sostener la represalia como defensa contra el desalojamiento, si legalmente ha organizado o participado en una organización para inquilinos o protesta, o ha ejercido cualquier otro derecho legal. En estas circunstancias, el inquilino tiene que comprobar que él participó en la actividad protegida, y que la conducta del arrendador fue en represalia.¹⁶⁴

Si usted cree que su arrendador ha tomado represalias contra usted por una acción que usted realizó correctamente en contra de su arrendador, hable con un abogado u organización de asistencia legal. Un abogado también podría aconsejarle sobre otras defensas.

Discriminación como represalia

Un arrendador, administrador, corredor de bienes raíces o agente de ventas viola la Ley para la Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas de California al hostigar, desalojar o de otra manera discriminar a una persona en la venta o alquiler de viviendas, cuando el “propósito dominante” es tomar represalias contra una persona que haya hecho cualquiera de lo siguiente:¹⁶⁵

¹⁵⁹ Sección 473(b) del Código de Procedimiento Civil. Vea el *Manual sobre Defensas contra el Desalojamiento*, Moskowitz, Sección 12.12 (Cal. Cont. Ed. Bar 1997).

¹⁶⁰ *Manual sobre Defensas contra el Desalojamiento*, Moskowitz, Secciones 12.15, 12.16 (Cal. Cont. Ed. Bar 1997).

¹⁶¹ Sección 1942.5 del Código Civil.

¹⁶² Sección 1942.5 del Código Civil.

- Se opuso a prácticas que son ilegales en conformidad con la Ley;
- Informó a los oficiales encargados de ejercer las leyes de procedimientos que la persona cree que son ilegales bajo la Ley; o
- Ayudó o exhortó a una persona a que ejerciera sus derechos protegidos en conformidad con la Ley.

Un inquilino que pueda demostrar que la acción de desalojamiento del arrendador se basa en un motivo de discriminación, tiene una defensa contra la demanda por retención ilícita. Un inquilino que sea víctima de discriminación como represalia también tiene motivo para demandar por daños, en conformidad con la Ley para la Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas.¹⁶⁶

LA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS

HABLE CON SU ARRENDADOR

La comunicación es la clave para evitar y resolver los problemas. Si usted tiene un problema con su **unidad de alquiler**, casi siempre es mejor hablar con su **arrendador**, antes de tomar otras medidas. Su arrendador podría estar dispuesto a corregir el problema o tratar de llegar a una solución con usted. De la misma manera, el arrendador (o el administrador del arrendador) debe tratar los problemas con el **inquilino**, antes de tomar una medida formal. El inquilino podría estar dispuesto a corregir el problema, una vez que él comprenda las inquietudes del arrendador. Ambas partes deben recordar que cada quien tiene la obligación de tratar al otro de manera justa y de buena fe (vea la página 14).

Si el hablar del problema con el arrendador no lo soluciona, y si el problema es la responsabilidad del arrendador (vea las páginas 21-23), usted debe escribirle una carta al arrendador. La carta debe describir el problema, como le afecta a usted, que es lo que haría usted para remediar el problema o limitar los efectos y que es lo que le gustaría que el arrendador hiciera. Usted debe guardar una copia de esta carta.

Si usted ha estado tratando con un agente del arrendador, como un administrador de propiedades, usted puede ponerse en contacto directamente con el dueño de la unidad del alquiler. El nombre y dirección del dueño y del administrador de las propiedades, o de la persona autorizada para recibir notificaciones legales por el dueño, tienen que estar

escritos en su **convenio de alquiler** (o **arrendamiento**) o colocados en algún lugar visible en el edificio.¹⁶⁷ Usted también puede comunicarse con su Oficina del Tasador de Impuestos del Condado para obtener esta información.

Si usted no recibe noticias del arrendador después de enviar la carta, o si el arrendador no está de acuerdo con su queja, usted posiblemente necesite valerse de los remedios de los inquilinos que se tratan en este folleto (como el **remedio de reparar y deducir**, en la página 23), u obtener asistencia legal. El tiempo que usted debe esperar para que el arrendador actúe, depende de la gravedad del problema. Normalmente, se considera que 30 días son adecuados, a menos que el problema sea sumamente grave.

RECUERDE: El hablar entre si mismos acerca de los problemas, el arrendador y el inquilino pueden evitar que los problemas pequeños se conviertan en problemas grandes. Todos benefician cuando se tratan de resolver los problemas. A veces, sirve involucrar a otra persona, como un amigo mutuo o un **árbitro** o **mediador** capacitado (vea la página 44). Si el problema verdaderamente no se puede resolver por medio de la comunicación, negociación, y arreglo aceptable, *entonces* cada parte puede recurrir a los remedios provistos por la ley.

CÓMO OBTENER AYUDA DE TERCERAS PARTES

Hay muchos recursos disponibles para ayudar a los inquilinos y arrendadores en resolver problemas. Averigüe cuáles de las siguientes agencias están disponibles en su área, y llámeles o escribales para obtener información o ayuda:

- Agencia local para la protección del consumidor. Vea la sección bajo el encabezado en inglés *City* y *County Government* en su guía telefónica.
- Agencia local de viviendas. Vea la sección bajo el encabezado en inglés *City* y *County Government* en su guía telefónica.
- Oficina local del fiscal. Vea la sección bajo el encabezado en inglés *County Government* en su guía telefónica.
- Junta para el control sobre el alquiler de la ciudad o del condado. Vea la sección bajo el encabezado en inglés *City* y *County Government* en su guía telefónica.
- Asociación local de inquilinos, o asociación de viviendas o departamentos de alquiler. Consulte las páginas blancas (de negocios) y las páginas amarillas de su guía telefónica.

¹⁶³ Secciones 1945.2 (a), (b) del Código Civil; vea *Guía sobre Prácticas de California, Arrendador-Inquilino, Párrafos 7:368-7:380 (Rutter Group 1996)*.

¹⁶⁴ Sección 1942.5(c) del Código Civil.

¹⁶⁵ Secciones 12955(f), 12955.7 del Código de Gobierno.

¹⁶⁶ *Guía sobre Prácticas de California, Arrendador-Inquilino, Párrafos 7:205, 7:391 (Rutter Group 1996)*.

¹⁶⁷ Secciones 1961, 1962, 1962.5 del Código Civil.

- Programa local para la solución de disputas. Para pedir una lista de condado por condado, vea la página 56.
- Información y recursos de asistencia local para inquilinos. Vea la lista en la página 51.

Usted también podría obtener información del Centro de Información para el Consumidor del Departamento de Asuntos del Consumidor de California, llamando al 1-800-952-5210 (1-916-445-1254 para las llamadas del área de Sacramento). Para *TDD*, llame al 1-800-326-2297 (1-916-322-1700 para las llamadas del área de Sacramento).

Muchas asociaciones de abogados ofrecen servicios de envíos a abogados y programas de abogados voluntarios que pueden ayudarle a un inquilino a localizar a un abogado que le dé servicios gratis o a bajo costo. Las **organizaciones de asistencia legal** podrían proveer servicios de defensa contra **desalojamiento** a inquilinos de bajos ingresos. Algunas facultades de leyes ofrecen consejos y asistencia gratis por medio de sus clínicas sobre asuntos de arrendadores e inquilinos.

Los inquilinos deben tener cuidado al utilizar las tales clínicas de defensa contra desalojamiento o clínicas de bancarrota. Mientras que algunas de estas clínicas podrían ser legítimas y proveer buen servicio, otras no son legítimas. Algunas de estas clínicas podrían valerse de tácticas de venta de presión, hacer promesas falsas, obtener su firma en formularios en blanco, llevarse su dinero y luego no hacer nada.

Estas clínicas podrían prometerle un **aplazamiento federal** de una acción de desalojamiento. Esto por lo general significa que la clínica pretende presentar una petición de bancarrota por el inquilino. Mientras que esto podría detener el desalojamiento temporalmente, esto podría traer consecuencias muy negativas con relación a la habilidad del inquilino para alquilar u obtener crédito en el futuro, ya que la bancarrota formará parte del expediente de crédito del inquilino *por un período de hasta 10 años*.

Los “Asistentes para la retención ilícita” son personas que no son abogados, cuyo oficio es proveer consejos y asistencia a los arrendadores e inquilinos sobre asuntos por retención ilícita. Los asistentes por retención ilícita (*Unlawful Detainer Assistants, UDA's*) tienen que estar registrados con la oficina del Actuario del Condado en los condados donde residen y proveen servicios.¹⁶⁸ El hecho de que un *UDA* esté registrado adecuadamente con el Actuario del Condado, no le asegura a usted que él tenga más conocimientos o sea más competente que una persona que no esté registrada. Un

inquilino que firme un contrato con un *UDA* puede cancelarlo en un plazo de 24 horas después de firmarlo.¹⁶⁹

ARBITRAJE Y MEDIACIÓN

Algunas agencias locales de viviendas envían las disputas entre arrendadores e inquilinos a un centro local de solución de disputas o a un servicio de mediación. El objetivo de estos servicios es resolver las disputas sin las preocupaciones y los gastos de ir al tribunal.

La **mediación** involucra la asistencia de una tercera persona imparcial que les ayuda al inquilino y al arrendador a llegar a un acuerdo voluntario sobre cómo resolver la disputa. El mediador no toma una decisión que comprometa legalmente con relación al caso.

El **Arbitraje** involucra el envío de una disputa a una tercera persona imparcial, llamada **árbitro**, que decide el caso. Si el arrendador y el inquilino convienen en llevar su disputa al arbitraje, ellos estarán obligados por la decisión del árbitro, a menos de que estén de acuerdo en un arbitraje que los comprometa legalmente.

Los inquilinos y arrendadores siempre deben considerar la solución de sus disputas a través de mediación o arbitraje, en lugar de por medio de una demanda. La mediación casi siempre es más rápida, barata y menos tensa que ir al tribunal. Aunque el arbitraje es más formal que la mediación, el arbitraje puede ser más rápido, y usualmente menos tenso y agobiante que una demanda en el tribunal.

Los servicios de mediación se encuentran en las páginas amarillas de su guía telefónica bajo el encabezado en inglés *Mediation Services*. Para obtener una lista de servicios de solución de disputas de condado por condado, vea la página 56.

¹⁶⁸ Secciones 6400-6415 del Código de Negocios y Profesiones.

¹⁶⁹ Sección 6410(e) del Código de Negocios y Profesiones. El contenido del contrato del *UDA* se rige por reglamento. Vea la Sección 3850 del Código 16 de Reglamentos de California.

GLOSARIO

[Todas las palabras en **negrilla** se explican en este Glosario. El número al final de cada explicación se refiere a la página en el texto en donde se trata el término].

abandonar/abandono—el remedio de un inquilino de mudarse de una **unidad de alquiler** que es **inhabitable**, y que el arrendador no ha reparado en un plazo razonable, después de recibir la notificación del inquilino sobre los defectos. (24)

agencias de listas de unidades de alquiler a las que se les paga con anticipación—negocios que venden listas de unidades de alquiler disponibles. (4)

agencia encargada de reportar los antecedentes de crédito—un negocio que mantiene archivos de los antecedentes de crédito de las personas, y que reporta información sobre antecedentes de crédito a prospectos acreedores (incluyendo arrendadores.) (6)

apelación—una petición de un tribunal superior para revisar la decisión de un tribunal menor en una demanda. (41)

aplazamiento federal—una orden de un tribunal federal sobre bancarrotas que detiene temporalmente los procedimientos en un tribunal estatal, incluyendo un procedimiento de **desalojamiento**. (44)

arbitraje—el usar a una tercera persona imparcial para solucionar una disputa, en lugar de ir a los tribunales. A menos que las partes hayan estado de acuerdo de otra forma, las partes tienen que acatar la decisión del árbitro. (44)

árbitro—una tercera persona imparcial elegida por ambas partes en una disputa, que escucha y resuelve una disputa. Un árbitro no es un juez, pero las partes tienen que acatar la decisión del árbitro (se dice que la decisión “compromete” a ambas partes). (Vea **arbitraje**.) (44)

artículo de información—información en un **informe de crédito** que ocasiona que un acreedor niegue crédito o tome otras medidas adversas en contra de un solicitante (como por ejemplo, rehusarse a alquilar una unidad de alquiler al solicitante). (7)

arrendador—un negocio o persona que es dueño de una unidad de alquiler y que alquila o arrienda la unidad de alquiler a otra persona, al a que se le llama **inquilino**. (2)

arrendamiento—un convenio de alquiler, normalmente por escrito, que establece todos los términos del convenio y que dura un período determinado con anticipación (por ejemplo, seis meses o un año). Compare a **convenio de alquiler periódico**. (11)

auto de posesión—un documento emitido por el tribunal después de que el arrendador gana una **demanda por retención ilícita (de desalojamiento)**. El alguacil de policía entrega al inquilino el auto de posesión. El auto de posesión informa al inquilino que tiene que marcharse de la unidad de alquiler en un plazo de cinco días, o que el alguacil de policía lo sacará a la fuerza. (41)

ceder/cesión—un convenio entre el inquilino original y un nuevo inquilino, por medio del cual el nuevo inquilino asume el arrendamiento de una unidad de alquiler y se responsabiliza ante el arrendador de todo lo que el inquilino original era responsable. El inquilino original sigue siendo responsable ante el arrendador, si el nuevo inquilino no cumple con las obligaciones del arrendamiento. (Compare con **subarrendamiento**.) (19)

cierre forzoso—cuando un arrendador deja al inquilino fuera de la unidad de alquiler con el propósito de terminar el inquilinato. Los cierres forzosos y otros remedios de desalojamiento por cuenta propia son ilegales. (38)

citación—una orden del tribunal que exige a la persona a la que está dirigida a comparecer como testigo o a proporcionar pruebas en un procedimiento en los tribunales. (40)

convenio de alquiler—un convenio verbal o escrito entre un inquilino y un arrendador, que se hace antes de que el inquilino se mude, en el cual se establecen los términos del inquilinato, como por ejemplo la cantidad del alquiler y cuando se vence. Vea **arrendamiento** y **convenio de alquiler periódico**. (10)

convenio de alquiler periódico—un convenio de alquiler verbal o escrito que indica el período de tiempo entre pagos de alquiler—por ejemplo, una semana o un mes—pero no el número total de semanas o meses en que el convenio estará vigente. (10)

cuenta de depósito—una cuenta bancaria en la que el inquilino deposita alquiler retenido, que sólo se retirará cuando el arrendador haya corregido las condiciones inhabitables en la unidad de alquiler, o cuando un tribunal ordene al inquilino que pague al arrendador el alquiler retenido. (26)

demanda por retención ilícita—una demanda que un arrendador tiene que presentar y ganar antes de que pueda desalojar al inquilino (también se le llama una demanda “**de desalojamiento**”). (38)

Departamento para la Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas de California—la dependencia estatal que investiga las quejas sobre discriminación ilegal en la vivienda y el empleo. (9)

Departamento sobre el Desarrollo Urbano y de Viviendas de los Estados Unidos—la dependencia federal que hace cumplir las leyes federales para la protección del acceso equitativo a la vivienda, que prohíbe la discriminación, con base en el sexo, raza, religión, origen étnico o nacional, situación familiar o impedimentos mentales. (9)

depósito de seguridad—un depósito o cuota que el arrendador exige pagar al inquilino, al comienzo del inquilinato para protegerse el arrendador, como por ejemplo, en caso de que el inquilino se mude debiendo alquiler, o si deja la unidad de alquiler dañada o menos limpia que cuando se mudó a la misma. (14)

depósito para retener—un depósito que un inquilino da a un arrendador para que retenga una unidad de alquiler hasta que el inquilino le pague el alquiler del primer mes y el depósito de seguridad. (7)

desalojamiento—un proceso administrado por el tribunal para sacar al inquilino de una unidad de alquiler debido a que el inquilino ha violado el convenio de alquiler o no cumplió con una notificación que ponía fin al inquilinato (también se le conoce como **demanda “por retención ilícita”**). (35)

desalojamiento o medida como represalia—una acción por parte de un arrendador, como por ejemplo aumentar el alquiler a un inquilino, tratar de desalojar al inquilino o castigar de otra forma a un inquilino porque éste ha usado el **remedio de reparar y deducir** o el remedio de **retención de alquiler**, o por haber hecho valer otros derechos como inquilino. (42)

discriminación (al alquilar)—el negarle a una persona acceso a la vivienda, diciéndole que no hay vivienda a la disposición (cuando en realidad sí la hay, en ese momento), proveer vivienda inferior o proporcionar vivienda segregada a causa de la raza, color, origen nacional, ancestros, religión, sexo, orientación sexual, edad, incapacidad de la persona, debido a que la persona esté casada o a que niños menores de 18 años vivan en el hogar de esa persona. Además, la discriminación puede manifestarse al rehusarse a hacer las adaptaciones razonables para una persona con una incapacidad. (8)

entregar/entrega—requisitos y procedimientos legales que buscan asegurarse de que la persona a quien se dirige una notificación legal, la reciba en realidad. (37)

Excepción de demanda insuficiente—una respuesta legal que un inquilino puede presentar en una **demanda por retención ilícita** para probar la suficiencia legal de los cargos que se presentan en la queja de un arrendador. (39)

exoneración de decomiso—una orden de un tribunal en una **demanda por retención ilícita (desalojamiento)** que permite al inquilino que pierde la demanda permanecer en la unidad de alquiler, en base a la capacidad del inquilino de pagar todo el alquiler que se deba, o cumplir completamente de otra forma con el arrendamiento. (41)

fallo por incumplimiento—un fallo emitido por el tribunal, sin una audiencia, después de que el inquilino no responde a la queja de un arrendador. (39, 41)

formulario de solicitud de alquiler—un formulario que un arrendador podría pedirle a un inquilino que llene, antes de alquilarle, en el cual se pide información sobre el inquilino, como su dirección, número de teléfono, antecedentes de empleo, referencias de crédito y otra información semejante. (6)

garantía implícita de habitabilidad—una regla legal que exige a los arrendadores a mantener sus unidades de alquiler en condiciones adecuadas para que seres humanos vivan en las mismas. Los requisitos básicos mínimos para que una unidad de alquiler sea habitable se indican en la página 21. Además, una unidad de alquiler tiene que cumplir substancialmente con las normas del código de construcción y vivienda que afectan concretamente la salud y seguridad de los inquilinos. (Vea la página 22.) (20-22)

habitable—una unidad de alquiler que está acondicionada para que seres humanos vivan en la misma. Se dice que una unidad de alquiler que cumple substancialmente con aquellas normas del código de construcción y seguridad que afectan concretamente la salud y seguridad de los inquilinos es “habitable.” Vea **inhabitable** y **garantía implícita de habitabilidad**. (21)

hotel residencial—un edificio que contiene seis o más cuartos para huéspedes o unidades que incluyen cocina, que los huéspedes alquilan para ocuparlos o para dormir en ellos, y que además son la residencia principal de estos huéspedes. (Vea **huésped**.) (3)

huésped transitorio—una persona que no tiene los derechos de un inquilino, como por ejemplo una persona que se queda en un hotel para huéspedes pasajeros por menos de siete días. (2)

huésped—una persona que vive en un cuarto en una casa en donde vive el propietario de la misma. El propietario puede entrar a todas las áreas que ocupe el huésped y tiene control general de la casa. (3)

informe de crédito—Un informe preparado por una agencia encargada de reportar los antecedentes de crédito que describe los antecedentes de crédito de una persona durante los últimos siete años (excepto las bancarrotas, que se reportan durante 10 años). Por ejemplo, un informe de crédito indica si la persona paga sus cuentas a tiempo, si tiene cuentas morosas o saturadas, si se le ha demandado y si está sujeta a fallos del tribunal. (6)

inhabitable—una **unidad de alquiler** es “inhabitable” si tiene problemas y defectos graves tales que afectan la salud o seguridad del inquilino. Una unidad de alquiler podría ser inhabitable si no está acondicionada para que seres humanos vivan en la misma, o si no cumple substancialmente con las normas del código de construcción y seguridad que afectan concretamente la salud y seguridad del inquilino. (Compare a **habitable**.) (21)

inquilinato—el derecho exclusivo del inquilino, creado por un **convenio de alquiler** entre el arrendador y el inquilino, a usar y tomar posesión de la **unidad de alquiler**. (10)

inquilino—una persona que alquila o arrienda una **unidad de alquiler** de un **arrendador**. El inquilino adquiere el derecho exclusivo al uso y a la toma de posesión de la unidad de alquiler durante el arrendamiento o período de alquiler. (2)

mediación—un proceso en el cual una tercera persona imparcial se reúne con las partes involucradas en una disputa, a fin de ayudarles a elaborar una solución voluntaria a la disputa. (44)

Memorándum para Fijar Juicio—un documento del tribunal que notifica a las partes involucradas en una **demanda por retención ilícita** que se ha fijado juicio para el caso. Además, este documento indica si el demandante (el arrendador) ha solicitado un juicio con jurado. (40)

negligencia—el descuido de una persona (es decir, el no cuidar de manera normal y razonable) que ocasiona lesiones a otra persona o daños a la propiedad de otra persona. (15)

notificación de desalojamiento (o **notificación de tres días**)—una notificación de tres días que el arrendador entrega al inquilino cuando éste último ha violado el arrendamiento o convenio de alquiler. Normalmente, la notificación de tres días indica al inquilino dejar la unidad de alquiler o cumplir con el arrendamiento o el convenio de alquiler (por ejemplo, pagando el alquiler vencido) en un plazo de tres días. (17, 36)

notificación de treinta días—vea **notificación de desalojamiento**.

novación—en una situación de **cesión**, una novación es un convenio entre el arrendador, el inquilino original y el nuevo inquilino que hace que el nuevo inquilino (en lugar del inquilino original) sea el único responsable ante el arrendador. (20)

organizaciones para la protección del acceso equitativo a viviendas—organizaciones de la ciudad o del condado que ayudan a los arrendatarios a solucionar problemas sobre discriminación en la vivienda. (9)

organizaciones de asistencia legal—organizaciones que proporcionan, a personas en desventaja económica, asesoramiento, representación legal y otros servicios legales gratuitos en casos no criminales. (44, 51)

periodo de alquiler—el periodo de tiempo entre pagos de alquiler; por ejemplo, una semana o un mes. (16)

Petición para Anular la Notificación para Comparecer—una respuesta legal que un inquilino puede presentar en una **demanda por retención ilícita**, si el inquilino cree que el arrendador no le entregó adecuadamente el auto de comparecencia y la queja. (39)

Reclamo de Derecho a Posesión—un formulario que los ocupantes de una unidad de alquiler pueden llenar para detener temporalmente su desalojamiento por parte de un alguacil, después de que el arrendador haya ganado una **demanda por retención ilícita (desalojamiento)**. Los ocupantes sólo pueden usar este formulario si el arrendador no les entregó un formulario de **Reclamo del Derecho a Posesión antes del Juicio** con auto de comparecencia y queja; los ocupantes no se mencionaron en el **auto de posesión**; y los ocupantes han vivido en la unidad de alquiler desde antes de que se presentara la demanda por retención ilícita. (50)

Reclamo del Derecho a Posesión antes del Juicio—un formulario que un arrendador en una **demanda por retención ilícita (desalojamiento)** puede hacer que se entregue junto con el auto de comparecencia y queja a todas las personas que dicen ser inquilinos, que viven en la unidad de alquiler, pero cuyos nombres no conoce el arrendador. Los ocupantes a los que no se les nombra en la demanda por retención ilícita, pero que reclaman tener derecho a poseer la unidad de alquiler, pueden llenar y presentar este formulario para que se les tome en cuenta como partes en la demanda por retención ilícita. (49)

reglamentos del control sobre el alquiler—leyes en algunas comunidades que limitan o prohíben los aumentos de alquiler, o que limitan las circunstancias en que a un inquilino se le puede desalojar. (16)

remedio de reparar y deducir—el remedio del inquilino de deducir de alquileres futuros, la cantidad necesaria para reparar defectos cubiertos bajo la **garantía implícita de habitabilidad**. La cantidad deducida no puede ser mayor del alquiler de un mes. (23)

renunciar—firmar un documento por escrito (“una renuncia”) renunciando a un derecho, reclamo, privilegio, etc. A fin de que una renuncia sea vigente, la persona que da la renuncia tiene que hacerlo a sabiendas, y tiene que conocer el derecho, reclamo, privilegio, etc, al que está renunciando. (49)

retención de alquiler—el remedio de un inquilino de no pagar parte o todo el alquiler, si el arrendador no arregla los defectos que hacen que la unidad de alquiler sea **inhabitable**, en un periodo de tiempo razonable, después de que el arrendador reciba del inquilino la notificación sobre los defectos. (25)

seguro para arrendatarios—seguro que protege al inquilino contra pérdidas de bienes, como las pérdidas a causa de robo o incendio. Normalmente, este seguro protege al inquilino contra la responsabilidad (responsabilidad legal) en casos de reclamos o demanda que el arrendador u otros presenten, alegando que el inquilino lesionó negligentemente a otra persona o propiedad. (15)

servicios de selección de inquilinos—un negocio que recopila y vende información sobre los inquilinos, como por ejemplo, si pagan su alquiler a tiempo y si han sido acusados en **demandas por retención ilícita**. (6)

Solicitud para que se Exoneren las Cuotas y Costos de Tribunal—un formulario que los inquilinos pueden llenar y dar al Actuario del Tribunal pidiendo permiso para presentar documentos en el tribunal, sin pagar la cuota por registrarlos. (40)

subarrendamiento—un convenio de alquiler por separado entre el inquilino original y un nuevo inquilino, a quien el inquilino original le alquila parte o toda la unidad de alquiler. Al nuevo inquilino se le llama “subinquilino”. El convenio entre el inquilino original y el arrendador sigue vigente, y el inquilino original continúa siendo responsable de pagar el alquiler al arrendador y de otras obligaciones como inquilino. (Compare a **cesión**.) (19)

subinquilino—vea **subarrendamiento**.

unidad de alquiler—un departamento, casa, casa para dos familias o condominio que un arrendador alquila a un inquilino para que éste viva en el mismo. (2)

SUPLEMENTO 1—PROGRAMA DE DEPÓSITO DE ALQUILER ANTES DEL JUICIO

TRIBUNALES QUE PARTICIPAN EN EL PROGRAMA

Del 1º de julio de 1995 al 1º de julio de 1999, los siguientes tribunales del sur de California participarán en un programa experimental de depósito de alquiler antes del juicio:

- Tribunal Municipal de El Cajón.
- Tribunal Municipal de Downey.
- Tribunal Municipal de Los Ángeles.
- Tribunal Municipal de San Bernardino.
- Tribunal Municipal de Santa María.
- Tribunales Municipal y Superior Consolidados del Condado de Riverside (abarcando la mayoría de los tribunales en el Condado de Riverside).¹⁷⁰

A los inquilinos que son demandados en las **demandas por retención ilícita (desalojamiento)** en estos tribunales, se les podría requerir que depositen alquiler futuro con el tribunal, antes de poder defenderse.

Este suplemento resume los artículos claves del programa de depósito de alquiler antes del juicio.

QUEJAS DEL ARRENDADOR

En los tribunales que participan en el programa, el demandante (el **arrendador**) podría incluir, en la notificación y queja por retención ilícita, una demanda para que el **inquilino** deposite alquiler futuro con el actuario del tribunal antes del juicio.¹⁷¹ El arrendador primero tiene que haber entregado una **notificación de tres días**, indicando que se pague el alquiler o desaloje, y no puede haber cualesquier infracciones pendientes en contra de la **unidad de alquiler** por violaciones a la salud, a la seguridad, a la vivienda, al edificio o a las leyes sobre incendios.¹⁷² La cantidad del alquiler futuro no puede exceder 15 días de alquiler (hasta un máximo de \$500).¹⁷³

LA CONTESTACIÓN DEL INQUILINO: FORMULARIO O DEPÓSITO Y ALEGATO RESPONDIENTE

Un formulario de contestación tiene que acompañar la citación y queja del inquilino.¹⁷⁴ Si el inquilino regresa el formulario de respuesta en el plazo de cinco días de haber recibido la citación y queja, no se requiere depósito de alquiler antes de la audiencia antes del juicio,¹⁷⁵ y dependiendo de la decisión del juez en esa audiencia, posiblemente el inquilino no tenga que depositar ningún alquiler antes del juicio.¹⁷⁶ El formulario de respuesta permite al inquilino informar al tribunal y al arrendador que niega las acusaciones de la queja y que su intención es comparecer en el tribunal y defenderse de la demanda.¹⁷⁷

El inquilino podría regresar el formulario de respuesta al tribunal en persona o enviarlo por correo certificado, con acuse de recibo.¹⁷⁸ Si el formulario de respuesta se envía por correo, tiene que tener matasellos en el plazo de cinco días de haber recibido la citación y queja.¹⁷⁹

Si el inquilino no regresa el formulario de respuesta, el inquilino tiene que depositar el futuro alquiler como se le demanda, a más tardar el día de la audiencia antes del juicio.¹⁸⁰ Si el inquilino no regresa el formulario y no deposita el alquiler futuro, el tribunal tiene que dar un fallo de toma de posesión para el arrendador en la audiencia antes del juicio.¹⁸¹ El inquilino tiene que responder a la queja a través de una respuesta u otro argumento en respuesta, aunque el inquilino regrese el formulario de respuesta.¹⁸²

LA AUDIENCIA ANTES DEL JUICIO

La audiencia antes del juicio tiene que llevarse a cabo de 8 a 13 días después de que el arrendador presente el comprobante de la entrega de la citación y queja.¹⁸³

Por lo general, a los abogados se les excluye de las audiencias antes del juicio en Los Ángeles.¹⁸⁴ En la audiencia, el tribunal posiblemente sólo considere las declaraciones, la evidencia de documentos, el testimonio verbal de las partes y la respuesta del demandado u otra respuesta a la queja.¹⁸⁵

¹⁷⁰ Sección 1167.2(a) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁷¹ Sección 1167.2(b)(1) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁷² Secciones 1167.2(b)(1), (c)(1)(A), (d) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁷³ Sección 1167.2(e) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁷⁴ Sección 1167.2(b)(2) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁷⁵ Secciones 1167.2(b)(2)(A), (B) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁷⁶ Sección 1167.2(c)(1) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁷⁷ Sección 1167.2(b)(2) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁷⁸ Sección 1167.2(b)(2)(A) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁷⁹ Sección 1167.2(b)(2)(A) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁸⁰ Sección 1167.2(b)(2)(C) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁸¹ Sección 1167.2(b)(2)(C) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁸² Vea las Secciones 1167.2(c)(1), (3) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁸³ Sección 1167.2(b)(3) del Código de Procedimiento Civil.

Entre otros asuntos durante la audiencia antes del juicio, el tribunal tiene que determinar si hay cualquier conflicto sustancial en cuanto a cualquier hecho material pertinente a la retención ilícita.¹⁸⁶ Si el tribunal determina que no hay tal conflicto (y hace otras averiguaciones especificadas), podría requerirle al inquilino que deposite el alquiler futuro con el actuario del tribunal.¹⁸⁷ Sin embargo, el tribunal no puede ordenar cualquier depósito, si el inquilino ya pagó (o depositó) todo el alquiler hasta el mes en que se presentó la demanda, o si hay una infracción pendiente contra la propiedad de alquiler.¹⁸⁸

Algunos tribunales que participan en el programa podrían pedirle al inquilino que **renuncie** a (ceda) su derecho a la audiencia antes del juicio, y proceder con el juicio por retención ilícita en la fecha en que estaba programada la audiencia antes del juicio. El tribunal solamente puede hacer este pedido a un inquilino al que un abogado represente. Si el inquilino está de acuerdo en proceder con el juicio y pierde, el tribunal dará un fallo en contra del inquilino para desalojamiento y daños monetarios.¹⁸⁹ El inquilino debe consultar a su abogado y pensarlo detenidamente, antes de ceder su derecho a una audiencia antes del juicio.

DEPÓSITO DEL INQUILINO

El inquilino tiene que hacer el depósito que el tribunal le ordene en un plazo de dos días hábiles después de la audiencia antes del juicio.¹⁹⁰ Sin embargo, si el inquilino no regresó el formulario de respuesta, él tiene que depositar la cantidad que el tribunal le ordene, el día de la audiencia antes del juicio.¹⁹¹ Si el inquilino no paga el depósito como se requiere, el tribunal tiene que fallar a favor del arrendador para que tome posesión de la unidad.¹⁹²

Si el caso procede a juicio, el juez tiene que determinar si el arrendador o el inquilino tiene derecho al depósito. Dependiendo de la **habitabilidad** de la propiedad, el juez también podría reducir (o eliminar) el alquiler que debe el inquilino.¹⁹³

EXCEPCIONES AL PROGRAMA

Las provisiones del depósito de alquiler antes del juicio no son permitibles a las demandas de toma de posesión de casas movibles o casas prefabricadas, o las demandas de toma de posesión de bienes raíces en comunidades de estacionamientos de casas movibles o de las comunidades de viviendas prefabricadas.¹⁹⁴

SUPLEMENTO 2—OCUPANTES QUE NO SE NOMBRAN EN LA DEMANDA DE DESALOJAMIENTO O EN EL AUTO DE POSESIÓN

OCUPANTES QUE NO SE NOMBRAN EN LA DEMANDA DE DESALOJAMIENTO

Las personas que no se nombran como **inquilinos** en el **convenio de alquiler** o **arrendamiento**, a veces se mudan a la unidad de alquiler, antes de que el **arrendador** entable la **demanda por retención ilícita (desalojamiento)**. Es posible que el arrendador no sepa de que estas personas (llamadas “ocupantes”) estén viviendo en la unidad de alquiler, y por lo tanto, no podría nombrarlos como demandados en la citación y queja. Como consecuencia, a estos ocupantes no se les nombra en el **auto de posesión**, si el arrendador gana la demanda por retención ilícita. Un alguacil a cargo de ejecutar el auto de posesión, no puede desalojar legalmente a un ocupante cuyo nombre no aparece en el auto de posesión, y que reclama haber vivido en la unidad, desde antes de que se entablara la demanda por retención ilícita. (Vea la sección titulada “Auto de posesión”, en la página 41).

El arrendador puede tomar medidas para evitar este resultado. El arrendador puede darle instrucciones al encargado de entregar notificaciones que **entrega** la citación y queja a los demandados que se nombran, de que pregunte si hay otras personas viviendo en la unidad de alquiler que no han sido nombradas como demandadas. Si las hay, la persona que entregue la citación y queja puede entregarle a cada uno de los “ocupantes que no se nombran” una copia en blanco del formulario de **Reclamo del Derecho a Posesión antes del Juicio**, y una copia adicional de la citación y queja.¹⁹⁵

¹⁸⁴ Secciones 1167.2(c)(2),(3) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁸⁵ Secciones 1167.2(c)(1)-(3) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁸⁶ Sección 1167.2(c)(1) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁸⁷ Sección 1167.2(c)(1) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁸⁸ Sección 1167.2(d) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁸⁹ Secciones 1167.2(b)(3),(c)(4) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁹⁰ Sección 1167.2(c)(1) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁹¹ Sección 1167.2(c)(1) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁹² Sección 1167.2(c)(1) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁹³ Secciones 1167.2(f),(g) del Código de Procedimiento Civil; vea estas secciones para detalles adicionales.

¹⁹⁴ Sección 1167.2(h) del Código de Procedimiento Civil.

¹⁹⁵ Sección 415.46 del Código de Procedimiento Civil.

Estos ocupantes tienen un plazo de 10 días a partir de la fecha en que se les entregó la notificación, para presentar un formulario de Reclamo del Derecho a Posesión antes del Juicio con el Actuario del Tribunal, y para pagarle al actuario la cuota requerida por registro (o presentar una “**Solicitud para que se Exoneren las Cuotas y Cargos de Tribunal**” si no pueden pagar las cuotas por registro). Cualquier ocupante que no se nombre y no presente un formulario del Reclamo del Derecho a Posesión antes del Juicio con el Actuario del Tribunal (junto con la cuota por escrito o petición para la **exoneración** de la cuota) podrá entonces ser desalojado.

Un ocupante que no se nombra, que presenta un formulario de Reclamo del Derecho a Posesión antes del Juicio, automáticamente se convierte en un demandado en la demanda por retención ilícita, y tiene que presentar una respuesta a la queja en un plazo de cinco días después de presentar el formulario. El tribunal entonces dará su fallo sobre la defensa del ocupante al desalojamiento junto con las defensas de los otros demandados.¹⁹⁶ Si el arrendador gana, el ocupante no puede demorar el desalojamiento, independientemente de si el ocupante fue nombrado o no en el auto de posesión que el tribunal emitió.¹⁹⁷

OCUPANTES QUE NO SE NOMBRAN EN EL AUTO DE POSESIÓN

A veces, el arrendador no les entrega a los ocupantes que no se nombran, el formulario de Reclamo del Derecho a Posesión antes del Juicio cuando se entregó la queja por retención ilícita. Cuando el alguacil llegue a ejecutar el auto de posesión (es decir, para desalojar a los inquilinos [vea la sección titulada “Auto de posesión”, en la página 41]), un ocupante cuyo nombre no aparece en el auto de posesión, y que reclama tener derecho a tomar posesión, puede llenar un formulario de **Reclamo de Derecho a Posesión** y dárselo al alguacil. El alguacil entonces tiene que detener el **desalojamiento** del ocupante, y tiene que darle al ocupante una copia del formulario completado o un recibo por el mismo.¹⁹⁸

En un plazo de dos días hábiles después de completar y entregarle el formulario al alguacil, el ocupante tiene que entregarle al Actuario del Tribunal la cuota por registro en el tribunal (o presentar una “Solicitud para Exonerar las Cuotas y Costos de Tribunal”, si el ocupante no puede pagar la cuota por registro). El ocupante también debe de entregarle al tribunal una cantidad equivalente de alquiler de 15 días por la unidad de alquiler (el auto de posesión tiene que indicar el valor del alquiler por día de la unidad de alquiler).

De cinco a quince días después de que el ocupante haya pagado la cuota por registro (o haya presentado una petición para la exoneración de la cuota), y haya depositado una cantidad equivalente a 15 días de alquiler, el tribunal llevará a cabo una audiencia. Si el ocupante no deposita el alquiler equivalente a 15 días, el tribunal llevará a cabo la audiencia *en un plazo de 5 días*.

Durante la audiencia, el tribunal determinará si el ocupante tiene o no un reclamo a posesión válido. Si el tribunal determina que el reclamo a posesión del ocupante es válido, la cantidad del alquiler depositado se le regresará al ocupante. Después, el tribunal ordenará procedimientos adicionales, cuando sean apropiado al caso (por ejemplo, se le podría dar al ocupante un plazo de cinco días para que conteste a la queja del arrendador).

Si el tribunal determina que el reclamo a posesión del ocupante no es válido, se restará una cantidad equivalente al alquiler por día del alquiler devuelto al ocupante, por cada día que el desalojamiento se haya demorado, y el alguacil u oficial de justicia proseguirá con el desalojamiento.¹⁹⁹

SUPLEMENTO 3—LISTA DE CIUDADES QUE CUENTAN CON CONTROL SOBRE EL ALQUILER

Berkeley
Beverly Hills
Campbell
Cotati
East Palo Alto
Hayward
Los Ángeles
Los Gatos
Oakland
Palm Springs
San Francisco
San José
Santa Mónica
Thousand Oaks
West Hollywood
Westlake Village

¹⁹⁶ Sección 1174.25 del Código de Procedimiento Civil.

¹⁹⁷ Sección 415.46 del Código de Procedimiento Civil.

¹⁹⁸ Sección 1174.3 del Código de Procedimiento Civil.

¹⁹⁹ Sección 1174.3 del Código de Procedimiento Civil.

SUPLEMENTO 4—INFORMACIÓN Y RECURSOS DE ASISTENCIA PARA EL INQUILINO

[Esta lista (actualizada periódicamente) está disponible a través de la página electrónica del Departamento de Asuntos del Consumidor (*Department of Consumer Affairs*) en el www.dca.ca.gov (a partir de marzo de 1998)].

CONDADO DE ALAMEDA

Junta para la Estabilización del Alquiler de Berkeley *Berkeley Rent Stabilization Board*

2125 Milvia Street
Berkeley, CA 94704
(510) 644-6128

Ciudad de Fremont - Oficina de Servicios sobre la Vivienda

City of Fremont - Office of Housing Services
39550 Liberty Street, Second Floor
Fremont, CA 94538
(510) 494-4506

El Concilio de Esperanza y Oportunidad de Eden, S.A.

Eden Council for Hope and Opportunity, Inc. (ECHO)
770 A Street
Hayward, CA 94541
(510) 581-9380

Berkeley (510) 845-9030
Livermore (510) 449-7340
Oakland (510) 836-4826

Derechos sobre las Viviendas, S.A.

Housing Rights, Inc.
2718 Telegraph Street, No. 100
Berkeley, CA 94704
(510) 548-8776

Sociedad de Asistencia Legal de Hayward

Legal Aid Society of Hayward
22531 Watkins Street
Hayward, CA 94541
(510) 538-6507

Proyecto de Acción para Inquilinos

Tenant Action Project
2022 Blake Street, Room E
Berkeley, CA 94704
(510) 843-6601

CONDADO DE BUTTE

Centro Comunitario de Información Legal *Community Legal Information Center*

West 2nd & Cherry Street
Chico, CA 95929
(916) 898-4354

Servicios Legales del Norte de California

*Oficina Regional de Butte
Legal Services of Northern California
Butte Regional Office*
541 Normal Avenue
Chico, CA 95929
(916) 345-9491

CONDADO DE CONTRA COSTA

**Ciudad de Concord
*City of Concord***
1950 Parkside Drive, MS 27
Concord, CA 94519
(925) 671-3364

Servicios Comunitarios del Pacífico *Pacific Community Services*

329 Railroad Avenue
Pittsburg, CA 94565
(510) 439-1056

Asociación de Viviendas de Alquiler para los Condados de Solano, Napa y Contra Costa

*Rental Housing Association for Solano,
Napa, & Contra Costa County*
1070 Concord Avenue, Suite 120
Concord, CA 94520
(510) 686-3234
(800) 600-8001

Refugio, S.A. *Shelter, Inc.*

1070 Concord Avenue, Suite 200
Concord, CA 94520
(510) 827-5515

CONDADO DE DEL NORTE

(VEA EL CONDADO DE HUMBOLDT)

CONDADO DE FRESNO

Asistencia Legal de California Rural *California Rural Legal Assistance*

Fresno Regional Office
2115 Kern Street, Suite 370
Fresno, CA 93721
(559) 441-8721

Servicios Legales del Centro de California

Central California Legal Services
2014 Tulare Street, Suite 600
Fresno, CA 93721
(209) 441-1611

Centro La Familia de Fresno

2014 Tulare Avenue
Fresno, CA 93721
(209) 237-2961

CONDADO DE HUMBOLDT

Asistencia Legal de Redwood *Redwood Legal Assistance*

123 Third Street
Eureka, CA 95501
(707) 445-0866

CONDADO DE IMPERIAL

Asistencia Legal de California Rural *California Rural Legal Assistance*

El Centro Regional Office
449 Broadway
El Centro, CA 92243
(760) 353-0220

CONDADO DE KERN

Asistencia Legal de California Rural
California Rural Legal Assistance
Delano Regional Office
629 Main Street
Delano, CA 93215
(661) 725-4350

Ciudad de Bakersfield para el Acceso Equitativo a Viviendas
Bakersfield City for Fair Housing
515 Truxton Avenue
Bakersfield, CA 93301
(805) 326-3765

División para el Acceso Equitativo a Viviendas del Condado de Kern
Kern County Fair Housing Division
2700 M Street, Suite 250
Bakersfield, CA 93301
(805) 862-5299

CONDADO DE LOS ÁNGELES

Servicios Legales de Bet Tzedek
Bet Tzedek Legal Services
145 South Fairfax Ave., No. 200
Los Angeles, CA 90036
(213) 939-0506

Unidad para la Protección y Acceso Equitativo a Viviendas de Asuntos del Consumidor
Consumer Affairs Protection Unit and Fair Housing
1685 Main Street
Santa Monica, CA 90401
(310) 458-8336

Consejo para la Protección del Acceso Equitativo a Viviendas del Valle de San Fernando
Fair Housing Council of the San Fernando Valley
8124 Van Nuys Blvd., Suite 206
Panorama, CA 91402
(818) 373-1185

Administración para el Acceso Equitativo a Viviendas de Long Beach
Long Beach Fair Housing Administration
200 Pine Avenue, Suite 240
Long Beach, CA 90802
(310) 901-0808

Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Ángeles
Los Angeles County Department of Consumer Affairs
500 West Temple Street, Room B-96
Los Angeles, CA 90012-2706
(213) 974-1452 (Información pregrabada las 24 horas.)

Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Ángeles–Centro de Servicio del Este de Los Ángeles
Los Angeles County Department of Consumer Affairs–East Los Angeles Service Center
133 North Sunol Drive
Los Angeles, CA 90063
(213) 260-2893 (lunes, jueves)

Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Ángeles–Centro de Servicio de Florence Firestone
Los Angeles County Department of Consumer Affairs–Florence Firestone Service Center
7807 South Compton Avenue
Los Angeles, CA 90001
(213) 586-6508 (lunes, jueves)

Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Ángeles–Biblioteca Pública de Lancaster
Los Angeles County Department of Consumer Affairs–Lancaster Public Library
601 West Lancaster Boulevard
Lancaster, CA 93534
(805) 726-7550 (viernes 10-3)

Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Ángeles–Centro de Servicio de San Gabriel
Los Angeles County Department of Consumer Affairs–San Gabriel Service Center
3017 Tyler Avenue
El Monte, CA 91731
(626) 575-5425 (lunes 8-5, jueves 8-4)

Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Ángeles–Centro de South Bay/Lomita
Los Angeles County Department of Consumer Affairs–South Bay/Lomita Center
24340 South Narbonne Avenue
Lomita, CA 90717
(310) 325-1035 (martes, jueves)

Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Ángeles–Edificio del Tribunal/Valencia
Los Angeles County Department of Consumer Affairs–Valencia/Court House
23747 West Valencia Blvd.
Valencia, CA 91355
(805) 253-7328 (sólo los jueves)

Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Ángeles–Oficina de Van Nuys
Los Angeles County Department of Consumer Affairs–Van Nuys Office
6320 Van Nuys Blvd., Suite 504
Van Nuys, CA 91411
(818) 901-3829 (martes, miércoles)

Programa de Servicios Legales del Vecindario del Valle de San Fernando
San Fernando Valley Neighborhood Legal Services Program
13327 Van Nuys Blvd.
Pacoima, CA 91331
(818) 896-5211

Consejo para la Protección del Acceso Equitativo a Viviendas del Valle de San Gabriel
San Gabriel Valley Fair Housing Council
1020 North Fair Oaks Avenue
Pasadena, CA 91103
(626) 791-0211
(800) 346-2883

Junta para el Control sobre el Alquiler de Santa Mónica
Santa Monica Rent Control Board
1685 Main Street, No. 202
Santa Monica, CA 90401
(310) 458-8751

Agencia para la Vivienda de Culver City
Culver City Housing Agency
(Aviso – Contrata con el Consejo para Protección del Acceso Equitativo a Viviendas de Westside [Westside Fair Housing Council])
1849 Sawtelle Boulevard, No. 670
Los Angeles, CA 90025
(310) 477-9260

Consejo para la Protección del Acceso Equitativo a Viviendas de Westside
Westside Fair Housing Council
10537 Santa Monica Boulevard, Suite 320
Los Angeles, CA 90043
(310) 474-1667

CONDADO DE MADERA

Asistencia Legal de California Rural
California Rural Legal Assistance
Madera Regional Office
117 South Lake Street
Madera, CA 93638
(559) 674-5671

CONDADO DE MARÍN

Programa para la Protección del Acceso Equitativo a Viviendas del Condado de Marin
Fair Housing Program of Marin County
615 B Street
San Rafael, CA 94901
(415) 457-5025

División para Arrendadores e Inquilinos del Condado de Marin
Landlord/Tenant Division of Marin County
4 Mt. Lassen Drive
San Rafael, CA 94903
(415) 499-7493

CONDADO DE MERCED

Servicios Legales de Merced
Merced Legal Services
357 West Main Street, Suite 201
Merced, CA 95340
(209) 723-5466

CONDADO DE MONTEREY

Asistencia Legal de California Rural
California Rural Legal Assistance
Salinas Regional Office
3 Williams Road
Salinas, CA 93905
(831) 757-5221

Centro para la Solución/Mediación de Conflictos del Condado de Monterey
Conflict Resolution/Mediation Center of Monterey County
256 Garden Road, Suite 109
Monterey, CA 93940
(408) 649-6219

CONDADO DE NAPA

Servicios de Mediación e Información sobre Alquileres del Condado de Napa
Napa County Rental Information and Mediation Services
1714 Jefferson Street
Napa, CA 94559
(707) 253-2700

CONDADO DE ORANGE

Consejo para la Protección del Acceso Equitativo a Viviendas del Condado de Orange
Fair Housing Council of Orange County
1666 North Main Street, Suite 500
Santa Ana, CA 92701
(714) 569-0823

CONDADO DE PLACER

Servicios Legales del Norte de California
Legal Services of Northern California
190 Reamer Street
Auburn, CA 95603
(916) 823-7560
(800) 660-6107

CONDADO DE RIVERSIDE

Asistencia Legal de California Rural
California Rural Legal Assistance
Coachella Regional Office
1460 6th Street
Coachella, CA 92236
(760) 398-7261

Consejo para la Protección del Acceso Equitativo a Viviendas del Condado de Riverside, S.A.
Fair Housing Council of Riverside County Inc.
3600 Lime Street, Suite 613
Riverside, CA 92501
(909) 682-6581 ó (800) 655-1812

CONDADO DE SACRAMENTO

Asociación de Departamentos de California
California Apartment Association
980 9th Street, Suite 2150
Sacramento, CA 95814
(916) 447-7881

Comisión para la Protección del Acceso Equitativo a Viviendas y de los Derechos Humanos
Human Rights/Fair Housing Commission
1112 I Street, Suite 250
Sacramento, CA 95814
(916) 444-6903

Comisión para la Protección de los Derechos Humanos y del Acceso Equitativo a Viviendas para la Ciudad y el Condado de Sacramento
Human Rights Fair Housing Commission for the City and County of Sacramento
2131 Capitol Ave, Suite 206
Sacramento, CA 95816
(916) 444-0178

Centro Legal para los Ancianos e Incapacitados
Legal Center for the Elderly and Disabled
1605 Dreher Street
Sacramento, CA 95814
(916) 446-4851

Servicios Legales del Norte de California
Legal Services of Northern California
515 12th Street
Sacramento, CA 95814
(916) 551-2150

Centro de Mediaciones de Sacramento
Sacramento Mediation Center
1220 H Street, Suite 103
Sacramento, CA 95814
(916) 441-7979

CONDADO DE SAN BERNARDINO

Consejo para la Protección del Acceso Equitativo a Viviendas del Condado de San Bernardino
Fair Housing Council of San Bernardino County
P.O. Box 6705
San Bernardino, CA 92412-6705
(909) 884-8056

Junta para la Mediación del Interior
Inland Mediation Board
1005 Begonia Avenue
Ontario, CA 91762
(909) 984-2254

CONDADO DE SAN DIEGO

Asistencia Legal de California Rural
California Rural Legal Assistance
Oceanside Regional Office
215 S. Coast Highway, Suite 201
Oceanside, CA 92054
(760) 966-0511

Relaciones Humanas y Protección del Acceso Equitativo a Viviendas de Heartland
Heartland Human Relations and Fair Housing
4710 4th Street, Suite 500
La Mesa, CA 91941
(619) 464-7313 ó
(619) 460-2744

Sociedad de Asistencia Legal de San Diego
Legal Aid Society of San Diego
110 South Euclid
San Diego, CA 92114
(619) 262-5557

Asociación para Viviendas del Vecindario
Neighborhood House Association
841 South 41st Street
San Diego, CA 92113
(619) 715-2642 ó
(900) 505-5663 (la tarifa es de \$2.50 por el primer minuto y \$.54 por cada minuto adicional)

Comisión para Viviendas de San Diego
San Diego Housing Commission
1625 Newton Avenue
San Diego, CA 92113
(619) 525-3610

Centro para Mediaciones de San Diego
San Diego Mediation Center
625 Broadway, Suite 1221
San Diego, CA 92101
(619) 238-2400

Centro Legal para Inquilinos
Tenants Legal Center
5252 Balboa Avenue, Suite 408
San Diego, CA 92117
(619) 571-7100

CONDADO DE SAN FRANCISCO

Comité Asiático sobre Leyes
Asian Law Caucus
720 Market Street, Suite 500
San Francisco, CA 94102
(415) 391-1655

Línea Informativa de Acción para el Consumidor
Consumer Action Hot Line
717 Market Street, #310
San Francisco, CA 94103
(415) 777-9635

Comité para los Derechos Humanos de San Francisco
Housing Rights Committee of San Francisco
942 Market Street, Suite 303
San Francisco, CA 94102
(415) 398-0527

Centro Nacional para Leyes de Jóvenes
National Center for Youth Law
114 Sansome Street, No. 900
San Francisco, CA 94104
(415) 543-3307

**Fiscal del Distrito del Condado de San Francisco-
Unidad para la Protección del Consumidor**
*San Francisco County District Attorney-
Consumer Protection Unit*
732 Brandon Street
San Francisco, CA 94103
(415) 553-1814

Comisión para los Derechos Humanos de San Francisco
San Francisco Human Rights Commission
25 Van Ness Avenue, Suite 800
San Francisco, CA 94102
(415) 252-2500

Junta para Alquileres de San Francisco
San Francisco Rent Board
25 Van Ness Avenue, Suite 320
San Francisco, CA 94102-6033
(415) 252-4600

Sindicato para Inquilinos de San Francisco
San Francisco Tenant Union
558 Capp Street
San Francisco, CA 94110
(415) 282-6622

Clínica de Asuntos sobre la Vivienda de Tenderloin
Tenderloin Housing Clinic
126 Hyde Street
San Francisco, CA 94102
(415) 771-2427

CONDADO DE SAN JOAQUÍN

Asistencia Legal Rural de California
California Rural Legal Assistance
Stockton Regional Office
242 North Sutter, Suite 411
Stockton, CA 95202
(209) 946-0605

CONDADO DE SAN LUIS OBISPO

Asistencia Legal Rural de California
California Rural Legal Assistance
San Luis Obispo Regional Office
1160 Marsh Street, Suite 114
San Luis Obispo, CA 93401
(805) 544-7997

**Centro para Gobierno del Condado de San Luis Obispo-
Unidad de Crímenes Económicos**
*San Luis Obispo County Government Center-
Economic Crime Unit*
1050 Monterey Street, Room 235
San Luis Obispo, CA 93408
(805) 781-5856

CONDADO DE SAN MATEO

**Fiscal del Distrito del Condado de San Mateo–
Unidad contra el Fraude al Consumidor
San Mateo County District Attorney–
Consumer Fraud Unit**
401 Marshall Street
Redwood City, CA 94063
(415) 363-4651

**Programa para la Mediación del Condado de San Mateo
San Mateo County Mediation Program**
520 South El Camino Real, Suite 640
San Mateo, CA 94402
(415) 802-5034

CONDADO DE SANTA BÁRBARA

**Asistencia Legal Rural de California
California Rural Legal Assistance**
Santa Maria Regional Office
2050 G South Broadway
Santa Maria, CA 93454
(805) 922-4563

CONDADO DE SANTA CLARA

**Asistencia Legal de California Rural
California Rural Legal Assistance**
Gilroy Regional Office
7365 Monterey Road, Suite E
Gilroy, CA 95020
(408) 847-1408

**Proyecto para Viviendas/Asistencia Legal
Legal Aid/Housing Project**
480 North 1st Street
San Jose, CA 95112
(408) 998-5200

**Ciudadanos a Favor de la Protección del Acceso
Equitativo a Viviendas de Mid-Peninsula
Mid-Peninsula Citizens for Fair Housing**
457 Kingsley Avenue
Palo Alto, CA 94301
(415) 327-1718

**Proyecto Centinela
Project Sentinel**
7365 Monterey Road, Suite D
Gilroy, CA 95020
(408) 842-7740

**Proyecto Centinela
Project Sentinel**
1055 Sunnyvale Saratoga Road, Suite 3
Sunnyvale, CA 94087
(408) 720-9888

**Proyecto Centinela
Project Sentinel**
430 Sherman Avenue, Suite 308
Palo Alto, CA 94306
(415) 468-7464

**Oficina del Fiscal del Distrito de Santa Clara
Santa Clara District Attorney's Office**
70 West Hedding Street
San Jose, CA 95110
(408) 299-7500

CONDADO DE SANTA CRUZ

**Asistencia Legal de la Costa Central
Legal Aid of the Central Coast**
21 Car Street
Watsonville, CA 95076
(408) 688-6535

**Oficina del Fiscal del Distrito de Santa Cruz
Santa Cruz District Attorney's Office**
701 Ocean Street, Room 200
Santa Cruz, CA 95060
(408) 454-2050

CONDADO DE SHASTA

**Servicios Legales del Norte de California - Oficina
Regional de Shasta
Legal Services of North California -
Shasta Regional Office**
1370 West Street
Redding, CA 96001
(916) 241-3565 ó
(800) 822-9687

CONDADO DE SOLANO

**Servicios Legales del Norte de California–Solano
Legal Services of Northern California–Solano**
1810 Capitol Street
Vallejo, CA 94590
(707) 643-0054

CONDADO DE SONOMA

**Asistencia Legal de California Rural
California Rural Legal Assistance**
Santa Rosa Regional Office
725 Farmers Lane, #10, Building B
Santa Rosa, CA 95405
(707) 528-9941

**Servicios para la Mediación e Información sobre
Alquileres del Condado de Sonoma, S.A.
Sonoma County Rental Information and Mediation
Services Inc.**
324 Santa Rosa Avenue
Santa Rosa, CA 95404
(707) 575-8787

CONDADO DE STANISLAUS

**Asistencia Legal de California Rural
California Rural Legal Assistance**
Modesto Regional Office
801 15th Street, Suite A
Modesto, CA 95354
(209) 577-3811

CONDADO DE TULARE

**Servicios Legales del Centro de California–Servicio
Legal de Tulare Kings
Central California Legal Services–
Tulare Kings Legal Service**
208 West Main Street, Suite U-1
Visalia, CA 93291
(209) 733-8770

CONDADO DE VENTURA

Asistencia Legal de California Rural
California Rural Legal Assistance
Oxnard Regional Office
445 South B Street
Oxnard, CA 93030
(805) 486-1068

Comisión y Asuntos
Commission and Concerns
621 Richmond Avenue
Oxnard, CA 93030
(805) 486-4725

Instituto para el Acceso Equitativo a Viviendas
Fair Housing Institute
2045 Saviers Road, Suite 11
Oxnard, CA 93033
(805) 385-7288
(888) 777-4087 (Número gratuito)

Servicios Humanos para la Ciudad de Oxnard
Human Services for the City of Oxnard
305 West Third Street, Suite 320
Oxnard, CA 93030
(805) 385-7434

Fiscal del Distrito del Condado de Ventura-Unidad para Mediaciones del Consumidor
Ventura County District Attorney-Consumer Mediation Unit
800 South Victoria Avenue
Ventura, CA 93009
(805) 654-3110

CONDADO DE YOLO

Servicios para Mediaciones de la Comunidad y Oficina para el Acceso Equitativo a Viviendas
Community Mediation Services and Office of Fair Housing
604 Second Street
Davis, CA 95616
(916) 757-5623

CONDADO DE YUBA

Asistencia Legal de California Rural
California Rural Legal Assistance
Marysville Regional Office
818 D Street
Marysville, CA 95901
(530) 742-5191

DEPARTAMENTOS DEL ESTADO

Departamento de Asuntos del Consumidor
Department of Consumer Affairs
400 R Street
Sacramento, CA 95814
(800) 952-5210 TDD (800) 326-2297
(916) 445-1254 TDD (916) 322-1700

Departamento para la Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas
Department of Fair Employment and Housing
2000 O Street, No. 120
Sacramento, CA 95814
(sólo quejas de discriminación sobre la vivienda)
(800) 233-3212

(916) 445-9918

Departamento de Bienes Raíces
Department of Real Estate
2201 Broadway
Sacramento, CA 95818
(916) 227-0864 Información al Consumidor.
(916) 227-0931 Información sobre Otorgamiento de Licencias.

SUPLEMENTO 5—OTROS RECURSOS

PUBLICACIONES SOBRE LAS LEYES CON RESPECTO A ARRENDADORES E INQUILINOS

Libros

Brown y Warner, *El Libro sobre Leyes con respecto al Arrendador, Vol. I, Derechos y Responsabilidades*. Brown and Warner, *The Landlord's Law Book, Vol. I, Rights and Responsibilities* (NOLO Press 1996).

Departamento de Asuntos del Consumidor, *Libro sobre Leyes con Respecto al Consumidor para Oficiales Judiciales de Pequeños Reclamos*, Cap. 18, Disputas entre Arrendadores e Inquilinos. Department of Consumer Affairs, *Consumer Law Sourcebook for Small Claims Judicial Officers*, Ch. 18, Landlord-Tenant Disputes (1996).

Friedman y otros, *Guía sobre Prácticas de California: Arrendador e Inquilino*. Friedman et al., *California Practice Guide: Landlord-Tenant* (Rutter Group 1996).

Moskovitz y Warner, *Derechos del Inquilino*. Moskovitz and Warner, *Tenants' Rights* (NOLO Press 1996).

Moskovitz y otros, *Manual sobre la Defensa contra el Desalojamiento en California*. (Educación Continua de la Asociación de Abogados de California, 1997). Moskovitz et al., *California Eviction Defense Manual (California Continuing Education of the Bar 1997)*.

Moskovitz y otros, *Prácticas del Arrendador e Inquilino de California* (Educación Continua de la Asociación de Abogados de California, 1997). Moskovitz et al., *California Landlord-Tenant Practice (California Continuing Education of the Bar 1997)*.

Estos libros están disponibles en las bibliotecas de las universidades de leyes y condados.

Departamento de Asuntos del Consumidor—Guías Legales

LT-1 Depósitos de Seguridad: Derechos y Responsabilidades del Inquilino

LT-2 ¿Con qué Frecuencia Puede un Arrendador Aumentar el Alquiler?

LT-3 Vivienda de Alquiler: Quién es el Responsable de Qué y Cómo Hacer que se Hagan las Reparaciones

LT-4 Cómo Recuperar las Pertenencias que Usted Haya Dejado en la Unidad de Alquiler

LT-5 Opciones para el Arrendador: Cuando las Pertenencias del Inquilino se Hayan Dejado en la Unidad de Alquiler

LT-6 Unidades de Alquiler Residenciales Dañadas o Destruídas: Hoja Informativa para Arrendadores e Inquilinos

LT-8 Habitabilidad y Reparaciones: Resumen de las Responsabilidades de los Arrendadores e Inquilinos en Conformidad con el Código Civil de California

Estas Guías Legales están disponibles a través de la página electrónica del Departamento en el www.dca.ca.gov. También están disponibles en forma impresa. Escriba a: Department of Consumer Affairs, Publications, P.O. Box 310, Sacramento, CA 95802, ó llame al 1-800-952-5210. Por favor especifique las Guías Legales por nombre y número.

OTRAS PUBLICACIONES DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR

Arbitraje/Mediación

La Ley sobre Programas para la Solución de Disputas de California: Directorio del Programa (enumera los programas de arbitraje y mediación por condado).

Tribunal de Reclamos Menores

Directorio de Asesores de Reclamos Menores-Small Claims Advisors Directory (Enumera los asesores del tribunal de reclamos menores por condado).

Cómo Usar el Tribunal de Reclamos Menores: Un Manual para Demandantes y Demandados.

Estas publicaciones se pueden obtener escribiendo al Department of Consumer Affairs, Publications, P.O. Box 310, Sacramento, CA 95802, ó llamando al Departamento al 1-800-952-5210. Por favor especifique la publicación por su nombre.

ÍNDICE

Los términos del glosario, los formularios del tribunal y las dependencias gubernamentales están en **negrilla**. Las páginas que contienen definiciones de términos están en **negrilla**.

Abandono

- definido 24, **45**
- notificación de 24-25, 27
- riesgos 25
- pasos a seguir para 24-25, 27

Abogado

- provisión de cuotas en un arrendamiento/ convenio de alquiler 13, 34
- localización de un 44
- necesidad de un 39-40, 42-43, 49

Agencia de listas de unidades de alquiler a las que se les paga con anticipación 4, **46**

Agencia encargada de reportar los antecedentes de crédito 6, **45**

Alfombra 32

Alguacil

- Reclamo del Derecho a Posesión 50
- desalojamiento a la fuerza 41, 50
- auto de posesión 39, 41, 49-50

Alquiler del último mes

- pago por adelantado del 30
- como parte del depósito de seguridad 30

Apelación 41, **45**

Aplazamiento federal 44, **46**

Arbitraje 26-28, 44, **45**

Árbitro 43-44, **45**

Arrendador

- dirección del 2, 33, 43
- definido 2, **46**
- venta del edificio por el 28

Arrendamiento

- provisión de honorarios del abogado 13, 34
- en comparación con el convenio de alquiler 10-11
- definido 11, **46**
- vencimiento del 11
- buena fe y trato justo, obligaciones del 14, 43
- provisiones ilegales 31
- el mudarse al vencimiento del 34
- notificaciones 34
- el aumentar el alquiler bajo un 10, 13, 18
- renovar 34
- el aumentar el depósito de seguridad bajo 17-18, 33
- traducción al español 12
- derechos básicos legales del inquilino 13

Ascendencia

discriminación por, vea

Discriminación, ilegal

Asistente para la retención ilícita 44

Aumentos de alquiler 16, 18, 30

- notificación 18
- fecha de vigencia 18

Auto de posesión 39, 41, **48**

Camas de agua 11, 14, 16-17

Cesión 19-20, **45**

- novación 20, **46****
- responsabilidad del inquilino 19-20

Cierre, ilegal 38, **46**

Citación 40, **47**

Color

discriminación por, vea

Discriminación, ilegal

Condominios

- notificación de la conversión 28-29
- derecho a primer negación 29

Convenio de alquiler 6

- cómo cambiar los términos del 13
- en comparación con el arrendamiento 11
- definido 10, 47
- provisiones ilegales 31
- provisiones legales 12-13
- mes con mes 4, 10-11, 17-18
- verbal 10
- traducción al español 12
- semana con semana 10-11, 16
- por escrito 11

Convenio de alquiler periódico 10, 17-18, 29, 46

Cortinas 32

Cuenta de depósito 15, 26, 45

Cuotas

- solicitud 7
- abogados 3, 9, 13, 27-28, 34, 39, 41
- cheque devuelto 17
- verificación de crédito 7
- por pago atrasado 13, 16-17

Cuota por cheques devueltos 17

Daños

- lista de revisión para 15, 34-35, 61-62
- fotografías/video para 25, 40
- responsabilidad de 15, 20-23

Daños

- monetarios 25, 27-28, 41
- discriminación 9
- pérdida de la unidad de alquiler 8
- punitivos 34

Defectos con relación a la seguridad y a la salud 21

Demanda

- por vivienda inhabitable 27-28
- por desalojamiento a la fuerza 38-39
- por invasión de la privacidad 19
- por el depósito de seguridad 32, 34
- tribunal de reclamos menores 27, 34

Demanda por retención ilícita, vea Desalojamiento

Departamento para la Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas de California (*California Department of Fair Employment and Housing*) 9, 45, 55

Departamento sobre el Desarrollo Urbano y de Viviendas de los Estados Unidos (*U.S. Department of Housing and Urban Development*) 9, 47

Depósito

- para retener, vea **Depósito para retener**
- seguridad, vea **Depósito de seguridad**

Depósito de seguridad 47

- como el alquiler del último mes 14, 30
- como garantía para el alquiler del último mes 14, 30
- deducciones del 15, 30-33
- retención por mala fe 34
- demanda por el reemplazo por mala fe 34
- aumento del 17-18, 33
- límite sobre 4, 13-14, 17-18
- acción legal para recuperar 34
- no reembolsable 15, 31
- uso y desgaste normal 31-33
- sugerencias prácticas 31-33
- provisión en un arrendamiento 13
- recibo 15
- reembolso después de la venta de la unidad de alquiler 28, 32-33
- reembolso en un plazo de tres semanas después de mudarse 31
- transferencia al nuevo dueño 32-33
- cama de agua 14, 17

Depósito para retener 4, 7-8, 46

Derechos legales básicos del inquilino 13

Desalojamiento

- fallo del tribunal 38, 41
- cómo contar los tres días 37
- fallo por incumplimiento 39, 41-42
- defensas 39
- definido 45
- a la fuerza, por el alguacil 41, 50
- ilegal 38
- motivo justificado para 35
- de ocupantes que no se nombran 40, 49
- vista general del proceso 38
- programa de depósito del alquiler antes del juicio 40, 48
- procedimientos 35-42
- razones para 29, 34-35
- exoneración de decomiso 41
- cómo responder a una demanda 39-40, 50
- en represalia 13, 24, 27, 35, 39, 42
- aplazamiento del fallo 41-42
- aplazamiento 41
- notificación de treinta días 35, 38
- aviso de tres días 29, 35-38, 48
- demanda por retención ilícita 29-30, 36-38, 40, 42, 44, 47, 48-49
- auto de posesión 39, 41-42, 48

Desalojamiento en represalia, vea Desalojamiento, en represalia

Desarrollo Urbano y de Viviendas,

Departamento de los Estados Unidos 9, 47

Días feriados, legal 37, 39

Discriminación, ilegal 8, 45
características que la ley especifica 8
ejemplos de 9
Ley para la Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas 9, 43
límites de tenencia 6
remedios para 8-10
en represalia 42-43
huéspedes y pensionistas 8
Discriminación por represalia 42-43
Dueño de la unidad de alquiler, dirección de 2, 33, 43
Edad
discriminación por, vea **Discriminación, ilegal**
Electricidad
pagos de, vea Servicios Públicos
El mantener registros, vea Registros escritos, necesidad de
Entrada de emergencia, vea Entrada
Entrada por el Arrendador
ilegal 19
legal 19
notificación 19
derecho a 13, 19
Entrega de notificaciones
dirección del arrendador o agente 2, 43
métodos 37-38
Entregar/entrega 37-38, 40, 47
Estacionamiento de vehículos de recreo 3
Estacionamientos para casas móviles 3, 49
Estado civil
discriminación por, vea **Discriminación, ilegal**
Excepción de demanda insuficiente 39, 45
Exoneración de decomiso 41, 46
Fallo por incumplimiento 39-42, 45
Fallos, tribunal 26-28, 38-42, 48-49
Fontanería 21-22
Formulario de solicitud de alquiler
definido 6, 47
cuota 7
preguntas ilegales 6
Garantía implícita de habitabilidad 13, 46
abandono 24-25, 27
habitabilidad 21
responsabilidades del arrendador 21-23
demanda por daños 25, 27
notificación de condiciones inhabitables 24-27
solución fuera del tribunal 28
retención del alquiler 25-27
reparar y deducir 23
condiciones inhabitables 21-22
Habitabilidad de, garantía, vea **Garantía implícita de habitabilidad**

Habitable 20-21, 46
Habitación sencilla
discriminación 8
huéspedes 3
huéspedes y pensionistas 8
Honorarios de Abogado 3, 9, 27-28, 34, 39, 41
provisión en un arrendamiento o convenio de alquiler 13, 34
Hotel residencial 3, 47
Hoteles y moteles 2
Huésped 2, 46
Huéspedes 2, 3, 46
Incapacidad 6, 9
discriminación por, vea **Discriminación, ilegal**
modificaciones para adaptarse 6, 15
Informe de crédito 6-7, 16, 39, 45
Inhabitable 21, 47
Inquilinato
definido 10, 47
mes con mes 10
semana con semana 10-11, 16
Inquilinato de mes con mes 4, 10-11, 16, 18, 29, 41
Inquilinato de semana con semana 10-11, 16
Inquilino
convenio para hacer reparaciones 23
definido 2, 47
derechos básicos legales 13
responsabilidades básicas legales 14, 16, 21-22
Inspección de la unidad de alquiler para detectar defectos 15, 61-62
Ley para la Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas 43
Limpieza
depósitos o cuotas 14
responsabilidad del arrendador 21-22
responsabilidad del inquilino 21-22
Limpieza, normas de 31
Mediación 26-28, 32, 44, 46
Memorándum para Fijar Juicio 40, 46
Mudarse de
abandono 24-25, 27
después de una demanda por desalojamiento 41
al vencimiento del arrendamiento 34
por inhabitabilidad 24-25
notificación 29
procedimientos 29-30
Negligencia 15, 46
Niños
discriminación por, vea **Discriminación, ilegal**

Notificación

- abandono 24-25, 27
- reconocimiento de 23, 27
- del arrendador 10-11
- del inquilino 10-11, 27-28
- por correo certificado 27, 29
- conversiones a condominios 28-29
- cómo contar los tres días 37
- deducciones del depósito 31-34
- terminaciones de inquilinatos periódicos 29-30
- entrada por el arrendador 19
- desalojamiento 11, 17, 26, 35-38
- dar adecuadamente 27, 35-38
- aumento de alquiler 18
- aumento del depósito de alquiler 17-18, 33
- duración de la 10-11, 29
- reparar y deducir 24
- aumento de alquiler 11, 18
- retención de alquiler 26-27
- venta del edificio 28
- entrega de 27, 35-38
- treinta días 29, 35-36, 38
- tres días 29, 35-38

Notificación de desalojamiento, vea Notificación

Notificación de treinta días, vea Notificación

Notificación de tres días, vea Notificación

Novación 20, 46

Ocupantes

- definido 40
- que no se nombran en la demanda de desalojamiento 40, 49
- que no se nombran en el auto de posesión 49

Órdenes del tribunal 19, 41

Organizaciones de asistencia legal 8, 10, 36-37, 39-40, 42, 44, 46

Organizaciones para la protección del acceso equitativo a viviendas 9, 46

Origen nacional

- discriminación por, vea **Discriminación**, ilegal

Pago de alquiler, vea Pagos de Alquiler

Pago por adelantado de alquiler del último mes 30

Pagos de Alquiler

- deducir para reparaciones 23-24, 42
- fecha de vencimiento 16
- atrasados 16-17
- obtención de recibos de 16, 36
- parcial 17
- reducción de 23-24
- retención de, vea **Retención del alquiler**

Período de alquiler

definido 16, 47

definir los términos de 16

mes con mes 4, 10-11, 17-18

términos de, provisión en un arrendamiento 16-18

semana con semana 10-11, 18

Petición para Anular la Notificación para Comparecer 39, 46

Pintando 32-33

Plagas 21, 25

Preferencia sexual, discriminación 8

Privacidad

derecho a 13

violación de 19

Programa de depósito de alquiler antes del juicio 40, 48

Promesas, verbales 12

Propiedad

seguro de 15

posesión o venta del inquilino por el arrendador 41

cómo sacar la ~ del inquilino 38-39

guardando la ~ del inquilino 41

cama de agua 11, 14, 16-17

Protección del Acceso Equitativo a Empleos y Viviendas, Departamento de California 9

Raza

discriminación por, vea **Discriminación**, ilegal

Recargos por pago atrasado 16-17

Reclamo de Derecho a Posesión 45, 50

Reclamo de Derecho de Posesión antes del Juicio 40, 46, 49-50

Recogimiento de basura

pagos de, vea Servicios Públicos

Registros por escrito, necesidad de 15-16, 24-25, 33, 36-37

cuenta de depósito 26

notificación de 26

riesgos 26

pasos a seguir para 25-26

Reglamento para el control sobre el alquiler 16-18, 30, 34, 46

Rehusarse a alquilar, vea también **Discriminación**, ilegal

Religión

discriminación por, vea **Discriminación**, ilegal

Remedio de reparar y deducir 13, 42

definido 23, 47

notificación de 24

riesgos 23-24

pasos a seguir para 23-24

Remedio de retención, vea Retención de alquiler

Renunciar (derechos) 34, 36-37, 48, 49

- Reparaciones y mantenimiento 5
 - entrada para, vea Entrada por el arrendador
 - responsabilidad del arrendador para 21-23
 - responsabilidad del inquilino para 16, 21-23
- Resolviendo problemas 43-44
- Responsabilidad por daños, inquilino 15
- Retención del alquiler** 13, 25-27
 - definido 25, 47
- Retención del depósito de seguridad por mala fe 34
- Sanciones
 - monetarias 17, 34, 38-39
 - actos maliciosos por el inquilino 39
 - depósitos de seguridad 34
- Seguro, arrendatarios 15-16
- Seguro para arrendatarios** 15, 47
- Servicios de defensa para el desalojamiento 44
- Servicios de selección de inquilinos** 6, 47
- Servicios públicos 5
 - habilidad de pagar 14
 - pago de 11-13
 - medidor compartido 12, 14
 - interrumpirlos para desalojar al inquilino 38
- Situación de la familia
 - discriminación por, vea **Discriminación**, ilegal
- Solicitud, alquiler 6
 - cuota 7
- Solicitud para que se Exoneren las Cuotas y Costos de Tribunal** 40, 45, 50
- Subarrendamiento** 19-20, 47
- Subinquilino** 19-20, 47
- Teléfonos, alambrado interior 22
- Terminación de un inquilinato
 - por el arrendador 16, 35-42
 - por el inquilino 29
 - por desalojamiento 35-43
 - notificación de treinta días 35-36
 - notificación de tres días 35-36
- Tribunal de reclamos menores, vea Demanda
- Unidad de alquiler** 2, 4-6, 20-22, 47
- Unidad de alquiler residencial 2
- Venta de la unidad de alquiler y depósitos de seguridad 32-33
- Verificación de antecedentes de crédito
 - contenido del informe 6
 - negación del alquiler 6-7
 - cuotas para 7
- Verificación de empleo 6
- Verificación de referencias 6
- Vivienda de transición 3
- Viviendas para personas de edad avanzada 8
- Volver a pintar 32-33

LISTA DEL INVENTARIO

Este formulario del inventario es para la protección tanto del inquilino como del arrendador.

Usted y su arrendador deben llenarlo en un plazo de tres días después de mudarse. Entonces, por lo menos una semana antes de mudarse de ahí, usted debe convenir en una fecha para hacer la inspección final. Tanto usted como su arrendador deben firmar y recibir una copia del formulario después de cada inspección.

Al llenar el formulario, sea específico y anote cuidadosamente. Las cosas a las que usted debe poner atención son el polvo, suciedad, grasa, manchas, quemaduras, daños y desgaste.

Pueden hacerse adiciones a esta lista cuando sea necesario. Adjunte hojas adicionales si se necesita más espacio, pero recuerde incluir una copia para ambas partes. Ambas partes deben poner sus iniciales en cualesquier páginas adicionales. Tache los artículos que no son pertinentes.

Nombre y Dirección del Departamento _____

No. de Unidad _____

	ARTÍCULO	CANTIDAD SI ES PERTINENTE	CONDICIÓN AL LLEGAR	CONDICIÓN AL MARCHARSE <small>Note la deterioración más allá del uso y desgaste razonables por lo que se supone que el inquilino es responsable.</small>
COCINA	Alacena			
	Piso			
	Paredes y techo			
	Superficies de mostrador			
	Estufa y horno, campana (molde del horno, parrillas, etc.)			
	Refrigerador (moldes para hacer hielo, mantequillera, etc.)			
	Fregadero y triturador de basura			
	Mesas y sillas			
	Ventanas (cortinas, mallas metálicas, etc.)			
	Puertas, incluyendo la cerrajería			
Accesorios para la iluminación				
SALA	Piso			
	Paredes y techo			
	Mesas y sillas			
	Sofá			
	Ventanas (cortinas, mallas metálicas, etc.)			
	Puertas, incluyendo la cerrajería			
	Accesorios para la iluminación			

Aviso: cualquier reembolso del depósito de seguridad al que el inquilino tenga derecho tiene que devolverse al inquilino en un plazo de tres semanas después de mudarse de la unidad, como lo requiere el Código Civil de California 1950.5.

	ARTÍCULO	CANTIDAD SI ES PERTINENTE	CONDICIÓN AL LLEGAR	CONDICIÓN AL MARCHARSE Note la deterioración más allá del uso y desgaste razonables por lo que se supone que el inquilino es responsable.
BAÑO	Piso			
	Paredes y techo			
	Regadera y tina (paredes, puerta, rieles)			
	Inodoro			
	Accesorios de fontanería			
	Ventanas (cortinas, mallas metálicas, etc.)			
	Puertas, incluyendo la cerrajería			
	Accesorios para la iluminación			
	Lavabo, tocador, botiquín			
HABITACIONES	Piso			
	Paredes y techo			
	Ropero, incluyendo las puertas y rieles			
	Escritorio(s) y silla(s)			
	Tocador(es)			
	Cama(s) (amazón, colchón—revise ambos lados por manchas—almohadilla, colchón de resortes)			
	Ventanas (cortinas, mallas metálicas, etc.)			
	Puertas, incluyendo la cerrajería			
	Accesorios para la iluminación			
PASILLOS U OTRAS ÁREAS	Piso			
	Paredes y techo			
	Roperos, incluyendo las puertas y rieles			
	Accesorios para la iluminación			
	Filtro(s) del aire acondicionado			
	Patio, piso, jardín (áreas sembradas, recubrimiento del suelo, cerco, etc.)			
	Otro (por favor especifique)			

Fecha del Inventario Inicial _____

Fecha de la Inspección al Vencimiento del Contrato _____

Firma del Inquilino _____

Firma del Inquilino _____

Firma del Dueño o Agente _____

Firma del Dueño o Agente _____

CÓMO PEDIR EJEMPLARES DE ESTE FOLLETO

- 1-99 ejemplares — gratis.
- 100 ejemplares o más — \$0.75 por ejemplar.

Estos precios incluyen todos los impuestos, así como los cargos por manejo y envío. Los fondos provenientes de la venta de estos folletos se utilizarán para futuras impresiones y traducciones de la *Guía para Inquilinos de California*.

Para hacer su pedido, por favor llene el formulario para pedidos enseguida.

FORMULARIO PARA PEDIDOS

Inquilinos de California—Una Guía sobre los Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos y Arrendadores Residenciales

Nombre: _____

Dirección: _____ Código Postal _____

Persona con quien ponerse en contacto
(nombre y teléfono): _____

Por favor envíe _____ ejemplares de *Inquilinos de California—Una Guía sobre los Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos y Arrendadores Residenciales*

1-99 ejemplares — gratis.

100 ejemplares o más — \$0.75 por ejemplar.

Adjunto está un cheque o giro postal por la cantidad de \$ _____.

Por favor envíe por correo este formulario para pedidos (o una copia del mismo) a:
California Tenants, c/o Department of Consumer Affairs, P. O. Box 989004, Sacramento, CA 95798-0004. Por favor permita **tres semanas** para la entrega de su pedido.



CALIFORNIA DEPARTMENT OF CONSUMER AFFAIRS
P.O. Box 989004 • SACRAMENTO, CA 95798-0004